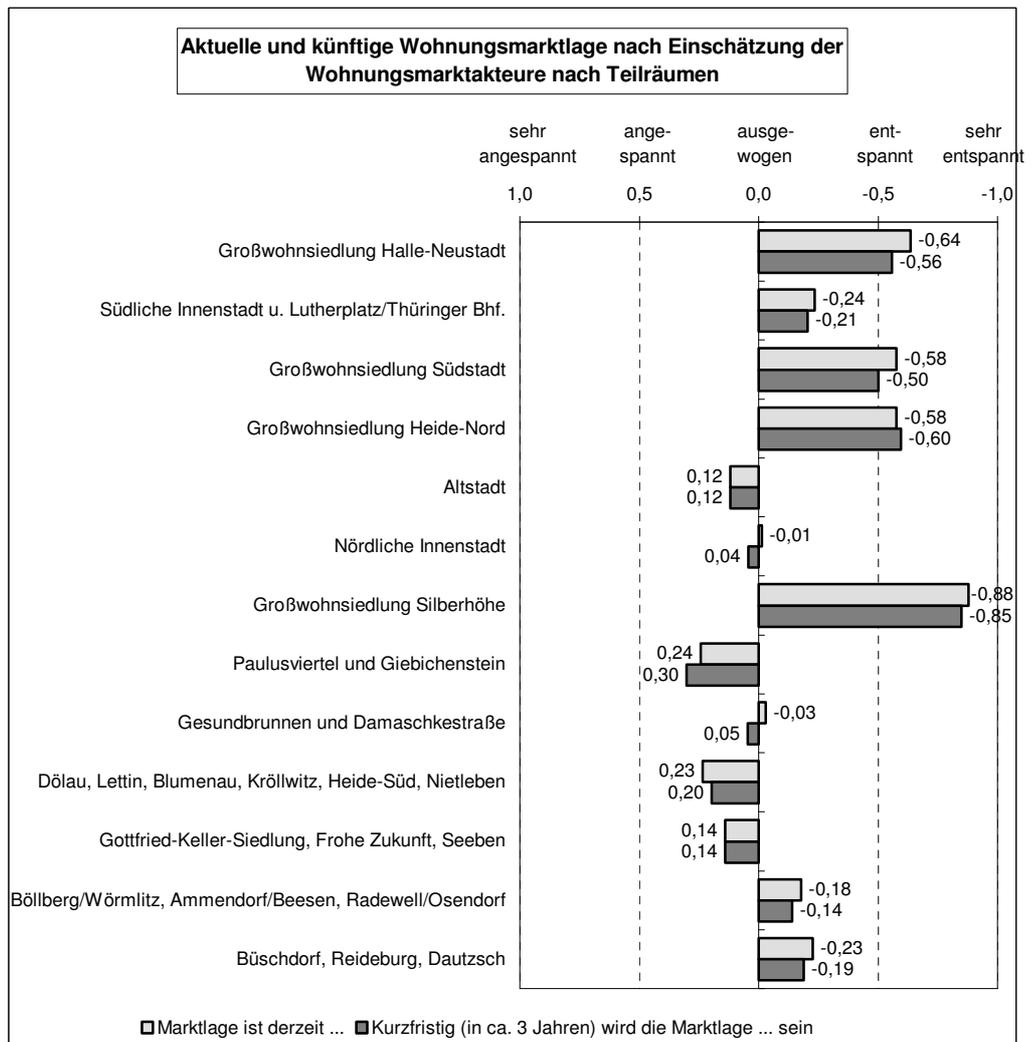


Stadt Halle (Saale)

Schriften zur Stadtentwicklung



2004

Wohnungsmarktbericht Halle (Saale) 2004

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Stadt Halle (Saale)

Wohnungsmarktbericht 2004

November 2004

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Halle (Saale)
Die Oberbürgermeisterin

Verantwortlich:

Geschäftsbereich Planen, Bauen und
Straßenverkehr
Fachbereich Stadtentwicklung und -planung
Dr. Elisabeth Merk

Text/Gestaltung/Redaktion:

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung,
Ressort Stadtentwicklung

Kontakt:

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung
Hansering 15

06108 Halle (Saale)

Dr. Steffen Fliegner

 (0345) 221 - 4741

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: steffen.fliegner@halle.de

Karsten Golnik

 (0345) 221 - 6253

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: karsten.golnik@halle.de

Internet: www.halle.de

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	i
0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems	1
1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt	2
2. Wohnungsnachfrage.....	5
3. Wohnungsangebot.....	16
4. Immobilienmarkt und Baulandangebot	24
5. Wohnungsmarktentwicklung	30
6. Teilräumliche Beobachtung.....	37
7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung	53
8. Zusammenfassende Bewertung.....	55

Kurzfassung

Einführung

Um Trendwechsel und neue Potenziale frühzeitig zu erkennen sowie die Wirksamkeit der Stadtumbaustategie zu prüfen, führt die Stadt Halle (Saale) ihr im Jahr 2002 aufgebautes Wohnungsmarktbeobachtungssystem im jährlichen Turnus fort. Einerseits werden dabei die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten – in der Regel Stand Jahresende – aktualisiert, andererseits wurde der Indikatorensatz bisher erweitert und verbessert. Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik (Zeitreihenstatistiken), den Ergebnissen der kommunalen Bürgerumfrage im zweijährigen Turnus sowie einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Mai/Juni des Berichtsjahres. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht ist der dritte Bericht, der gegenüber dem Vorjahr wiederum in wesentlichen Teilen verändert und verbessert wurde. Aus unserer Sicht ist damit eine Konsolidierung der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgt, so dass im nächsten Jahr eine Fortschreibung ohne größere Änderungen möglich ist.

Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

Im Jahr 2003 ging im Land Sachsen-Anhalt die Bevölkerung wie in den Vorjahren deutlich zurück, während sie in der Bundesrepublik insgesamt stabil blieb. Die Bundeswerte der Wirtschaftsentwicklung pro Einwohner sind im ersten Halbjahr 2003 gegenüber dem Vorjahr durch eine Stagnation gekennzeichnet (in konstanten Preisen von 1995). Davon war Sachsen-Anhalt im letzten Jahr mit einem leichten Wachstum nicht betroffen. Bei einem Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner von ca. 2/3 des Bundesdurchschnitts kann der immense wirtschaftliche Nachholbedarf mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre jedoch in keiner Weise realisiert werden. Die Haushalte in den neuen Ländern konnten ihr Einkommen in 2002 leicht verbessern. Dies gilt jedoch nicht für die unterste Einkommensgruppe. Die Mieten und die Wohnnebenkosten stiegen 2003 in etwa gleichem Maße wie die Lebenshaltungskosten. Diese Parallelentwicklung ist erst seit dem Jahr 2000 zu beobachten, während zuvor die Mieten und Nebenkosten stärker gestiegen sind. Die Kreditzinsen auf Wohngrundstücke sind zur Jahresmitte 2003 auf einen historischen Tiefstand von unter 5% gefallen.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2003	→
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2003	↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2003	→
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2003	↗
Anteil Haushalte der oberen Einkommensgruppe neue Länder 2002	↗
Anteil Haushalte der unteren Einkommensgruppe neue Länder 2002	→
Lebenshaltungskosten insgesamt (Bundesrepublik) 2003	↗
Nettokaltmiete (Bundesrepublik Deutschland) 2003	↗
Effektivzins für Kredite auf Wohngrundstücke (Festzins zehn Jahre) 2003	↘
Entwicklung des Kaufkraftindex für Halle 2004	k. A.

Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung von Halle (Saale) nahm 2003 erstmals seit der Wende nicht ab. Dies geht auf einen gleichfalls erstmals vorhandenen positiven Wanderungssaldo zurück. Leider ist dies im letzten Jahr und voraussichtlich in diesem Jahr eine Sondersituation, ein „einwohnermeldetechnischer Effekt“, da eine neu eingeführte Zweiwohnsitzsteuer zu erheblichen Ummeldungen von Nebenwohnsitzen in Hauptwohnsitze geführt hat (überwiegend Studenten). Die Zahl der Nebenwohnsit-

ze und damit insgesamt die wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) sind auch im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen. In den beiden Umlandkreisen hat sich der Bevölkerungsrückgang fortgesetzt. Im Jahr 2003 setzte sich die Tendenz der zunehmenden Alterung der Bevölkerung fort. Die Anzahl der Haushalte ist im vergangenen Jahr stärker als im Vorjahr gesunken, ist aber nach dem Sprung von 2001 noch nicht wieder auf den niedrigen Stand der Jahre 1997 bis 2000 gefallen. Damit ist der Prozess der Haushaltsverkleinerung vorläufig zum Stillstand gekommen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist weiter deutlich rückläufig, eine alarmierende Entwicklung. Sowohl die Zahl der Sozialhilfeempfänger als auch deren Quote haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Die Arbeitslosenquote ist deutlich gesunken, aber mit über 20% immer noch viel zu hoch. Zumindest diese beiden Sozialindikatoren betreffend konnten die negativen Trends der letzten Jahre gebrochen werden. Wie erwartet werden konnte, hat sich die Tendenz zunehmender Einkommensungleichheit wieder durchgesetzt: die unterste Einkommensgruppe partizipiert an der positiven Einkommensentwicklung seit Ende der 90er Jahre nicht mehr. Die Hallenser Haushalte vergrößerten ihre Wohnfläche seit der letzten Bürgerumfrage 2001 nicht. Wahrscheinlich ist dies nur eine Wachstumspause, da die Ursachen für den Trend weiter wirken. Die Umzugsabsicht ist 2003 jedoch wieder angestiegen und seit 1999 auf sehr hohem Niveau. Die Nachfrage der meisten Haushaltsgruppen ist aus Sicht der Wohnungsmarktakteure spürbar zu gering für das vorhandene Wohnungsangebot. Sie ist im letzten Jahr weiter gesunken. Nur bei Beziehern niedriger Einkommen entspricht sie annähernd dem Wohnungsangebot. Künftig wird ein Nachfragewachstum zusätzlich bei älteren Alleinlebenden erwartet. Insgesamt wird die Überangebotssituation bestehen bleiben.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2003	→
Bevölkerungsrückgang 2003	keiner
Wohnberechtigte Bevölkerung 2003	↘
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreise 2003	↘
Wanderungssaldo 2003	positiv
Anteil Bewohner unter 20 Jahre	↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter	↗
Anzahl der Haushalte 2003	↘
Anteil 1-Personenhaushalte 2003	→
Anteil 2-Personenhaushalte 2003	→
Anteil 3- und mehr Personenhaushalte 2003	→
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2003	↘
Arbeitslosenquote Dezember 2003	↘
Quote der Sozialhilfeempfänger 2003	→
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2003	↗
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2003	↗
Wohnfläche pro Haushalt 2003	→
Umzugsabsicht der Mieter 2003	↗
Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen 2004 (Marktbarometer)	↘

Wohnungsangebot

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen hat sich 2003 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Erfreulicherweise haben sich die Proportionen deutlich zugunsten von 1-2-Familienhäusern verschoben. Im Neubau ist das noch stärker der Fall. Die Zahl der Baugenehmigungen ist dagegen auf den tiefsten Stand seit Anfang der 90er Jahre gefallen. Kurzfristig ist somit ein Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten. In den Umlandkreisen waren die Baufertigstellungen moderat rückläufig. Dafür sind hier die Baugenehmigungen wieder deutlich angestiegen, so dass sich die Bautätigkeit im Umland ausweiten wird. Die Entwicklung verläuft gegenwärtig komplementär zur Stadt Halle (Saale), aber in beiden Räumen auf niedri-



gem Niveau. Halle hatte im letzten Jahr seine Position im Segment der 1-2-Familienhäuser im Stadt-Umland-Vergleich wieder verbessert und 40% der Baufertigstellungen an sich binden können. Bei den Baugenehmigungen ist der gegenläufige Trend zu verzeichnen. Die Wohneigentumsquote ist in der zweiten Hälfte der 90er Jahre in Halle stark gestiegen und hat sich seitdem konsolidiert. Gemessen an vergleichbaren westdeutschen Großstädten ist sie jedoch sehr gering. Im Jahr 2003 ist die Zahl der Wohnungsabgangsgenehmigungen nach dem hohen Wert in 2002 wieder gesunken, aber immer noch auf hohem Niveau. Sehr stark angestiegen ist dagegen die Zahl der realen Abrisse in den Stadtumbaugebieten. Eine nochmalige Steigerung auf Rekordniveau ist im laufenden Jahr zu verzeichnen. Der Wohnungsbestand ist 2003 auch real deutlich gesunken, nachdem das Statist. Landesamt bereits seit 2002 auf Basis der Abgangsgenehmigungen deutlich sinkende Bestände in Halle ausweist. Das Stadtumbau-Ost-Programm als wesentlicher Faktor für die Wohnungsbestandsentwicklung ist im Jahr 2003 erfolgreich wirksam geworden.

Das Investitionsklima ist aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure in allen Marktsegmenten gedrückt, am stärksten beim Mietwohnungsneubau und bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. In den nächsten drei Jahren wird jedoch nur noch eine geringe Verschlechterung des Investitionsklimas erwartet. Als Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit in Halle (Saale) werden in den nächsten drei Jahren weiter sinkende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie Neubautätigkeit erwartet. Dagegen wird von den Experten mit einer starken Steigerung der Abrisszahlen gerechnet.

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2003	→
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2003	↘↘
Fertiggestellte Wohnungen in Umlandkreisen 2003	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Umlandkreisen 2003	↗
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2003	↗
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2003	↘
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2003	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2003	↘
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2003	↗↗
Wohnungsbestand 2003	↘
Umsetzung des Stadtumbau-Ost-Programms 2003	↗
Aktuelles Investitionsklima 2004 (Wohnungsmarktbarometer)	eher schlecht

Immobilienmarkt und Baulandangebot

Ein Hinweis: Die Datenbasis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nicht robust genug für gesicherte Aussagen, aber dennoch unverzichtbar. Immobilien bzw. Grundstücke zeigen 2003 überwiegend eine stabile Preisentwicklung. Ausnahmen sind leichte Preisanstiege bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus – bedingt durch eine Sonderkonjunktur aufgrund der Kürzung der Eigenheimzulage – und fallende Preise bei Eigentumswohnungen. Auch die Mehrfamilienhausgrundstücke in Halle wiesen im letzten Jahr wieder steigende Preise auf. Mehrfamilienhäuser sind zwar günstiger als 2002 (ein „Ausreißerjahr“), aber merklich teurer als in den Jahren 2000 und 2001. Ein Preisvergleich für die Region ist aufgrund der Vergrößerung des durch den Gutachterausschuss betrachteten Territoriums schwer möglich.

Die Analyse der Baulandpotenziale ist nur für das Einfamilienhaussegment sinnvoll. Gemessen an der Bautätigkeit reichen sie für 18 Jahre, d. h. sind ausreichend. Gemessen an der nachholenden Entwicklung der Wohneigentumsquote und unter der Voraussetzung, diese Nachfrage überwiegend in der Stadt zu halten, sind sie deutlich zu gering. Die Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser stellt sich aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure überwiegend als ausge-



wogen dar, mit einer Tendenz zur leichten Anspannung. Trotzdem bleibt das Baulandpreisgefälle zum Umland hoch.

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2003	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2003	↗
durchschnittlicher Kaufpreis 1-2-Familienhäuser 2003	→
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2003	→?
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2003	↘
Baulandpotenziale für 1-2-Familienhäuser, gemessen an Bautätigkeit 2003	ausreichend
Baulandpotenziale für 1-2-Fam.häuser, gemessen an Wohneigentumsquote	zu knapp
Marktsituation Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser 2004 (Marktbarometer)	ausgewogen

Wohnungsmarktentwicklung

Das Mietniveau ist Anfang diesen Jahres konstant bis leicht gesunken. Gesunken sind die Erstvermietungsmieten neu gebauter Wohnungen, während ältere Baujahre konstante Preise aufwiesen (3-Zi.-Wohnungen mittleren Wohnwertes, RDM). Die Preiskonvergenz der Baualtersgruppen ist stark ausgeprägt. Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) ist von hohem Niveau aus weiter rückläufig. Die Wohnzufriedenheit hat sich auf hohem Niveau stabilisiert, ist aber gegenüber 2001 nicht weiter gestiegen. Etwas zurückgeblieben ist in der Entwicklung die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Den deutlichsten Hinweis auf eine Wohnungsmarktgesundung liefert die merklich gesunkene Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2004. 10% weniger Wohnungen als Ende 2002 standen zur Jahresmitte leer. Dieser große Erfolg des Stadtumbau-Ost-Programms kommt allerdings einseitig den Beständen der Wohnungsunternehmen zugute. Die Wohnungsmarktakteure bewerten den Wohnungsmarkt insgesamt im Durchschnitt als leicht entspannt. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Entspannung deutlich nachgelassen. Der Wohnungsmarkt stabilisiert sich. Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwohnungen, während der Markt von Mietwohnungen im Neubau und im sanierten Altbau sowie im Eigentum bei 1-2-Familienhäusern als nahezu ausgewogen eingeschätzt wird. Für die Zukunft werden allerdings keine Veränderungen erwartet. Auch steigende Leerstände werden von den Wohnungsmarktextperten in Zukunft nicht mehr erwartet, im Gegensatz zur Vorjahresbefragung. Eine Ausnahme bilden unsanierte Bestände, deren Leerstände als steigend erwartet werden.

Indikator	Tendenz
Neuvermietungsmiete für 3-Zi.-Wohnung mittleren Wohnwertes (RDM) 2004	↘
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) 2003	↘
Wohnzufriedenheit 2003	→
Anteil leerstehender Wohnungen 1. Halbjahr 2004	↘
Anteil leerstehender Wohnungen Wohnungsunternehmen (1. Halbjahr 2004)	↘↘
Anteil leerstehender Wohnungen private Eigentümer (1. Halbjahr 2004)	↗?
Aktuelle Wohnungsmarktlage 2004 (Wohnungsmarktbarometer)	Entspannung nachlassend

Teilräumliche Beobachtung

Die teilräumliche Beobachtung wurde in diesem Berichtsjahr neu strukturiert. Einerseits wird mit den teils recht heterogen zusammengesetzten Gebietstypen des Stadtumbaus gearbeitet, andererseits zur Schärfung der Analyse mit einer räumlichen Zwischenebene, den Stadtviertelgruppen, die nach Homogenität gebildet wurden. In der Zusammenfassung werden jeweils zwei dieser Stadtviertelgruppen aus den beiden Haupttypen des Stadtumbaus – umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität und konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität – gegenübergestellt.

Die Bevölkerungsentwicklung im letzten Jahr ist aufgrund der Ummeldungen wegen der Zweitwohnsitzsteuer ein Sonderfall. Während sich die Schrumpfung der Großwohnsiedlungen weiter abgeschwächt hat, konnten die Innenstadtviertel und der gründerzeitliche Norden teils kräftig wachsen. Letztere profitierten im vergangenen Jahr stark vom Sondereffekt der Hauptwohnsitzanmeldungen der (überwiegend) Studenten. Ebenfalls gesunken ist die Bevölkerung in den von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Stadtvierteln des Südens. Von der Außenwanderung hat im Jahr 2002 (Sondereffekt im Jahr 2003!) keine Stadtviertelgruppe profitieren können – zu negativ ist das Außenwanderungssaldo der Gesamtstadt. Während die Innenstadtviertel und der gründerzeitliche Norden in 2002 immerhin eine ausgeglichene Außenwanderungsbilanz hatten, ist sie insbesondere für die Großwohnsiedlungen sehr negativ gewesen (aber rückläufig im negativen Saldo). In der Binnenwanderung 2003 ist nach wie vor der Profiteur der gründerzeitliche Norden (mit rückläufigen Salden). Ausgeglichen ist der Saldo für die von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Stadtviertel. Erstmals seit 1996 ins Negative gerutscht ist der Saldo für die Innenstadtviertel. Dies ist unerwartet. Diese Stadtviertel sind jedoch durch eine erhebliche Heterogenität und teils große Probleme gekennzeichnet. Der negative Binnenwanderungssaldo der Großwohnsiedlungen ist dagegen weiter stark rückläufig, was auf eine Verlangsamung des Schrumpfungprozesses hindeutet. Insgesamt hält der Konvergenzprozess der Stadtviertelentwicklung, d. h. die Angleichung der Entwicklung, nun schon seit mehreren Jahren an, nachdem die Entwicklungspfade Ende der 90er Jahre stark divergierten. Sind die großen Bevölkerungsumverteilungen in der Stadt vorerst vorbei? Große Verschiebungen kennzeichnen weiterhin die Altersstruktur der Stadtviertel. Die Alterung der Stadtbevölkerung schreitet in unterschiedlichem Tempo fort. So wächst in absoluten Zahlen die Gruppe der 60jährigen und älter in den Großwohnsiedlungen und dem gründerzeitlichen Norden, in ersteren bei anhaltender Schrumpfung der Gesamtbevölkerung, in letzteren bei Bevölkerungswachstum. Bis auf den gründerzeitlichen Norden schrumpft dagegen die Zahl der unter 20jährigen, in den Großwohnsiedlungen teils dramatisch. Letztere altern am schnellsten.

In den betrachteten Teilräumen der Stadt fand im letzten Jahr ähnlich dem Vorjahr keine oder sehr geringe Bautätigkeit statt (nur 16% der städtischen Fertigstellungen). In den Innenstadtvierteln und im gründerzeitlichen Norden war sie fast auf ein Zehntel des Spitzenwertes 1998 gesunken. In den Großwohnsiedlungen war die Wohnungsbilanz sogar negativ. Dies entsteht, wenn in Bestandsobjekten nach der Baufertigstellung weniger Wohnungen existieren als vorher. In ähnlicher Form trifft das auf das äußerst geringe Volumen der Baugenehmigungen zu (36% des gesamtstädtischen Volumens). Die im vergangenen Jahr wieder rückläufige, aber noch sehr hohe Zahl der Abgangsgenehmigungen konzentriert sich erwartungsgemäß fast ausschließlich in den Stadtumbauegebieten und darunter quasi gänzlich in den Großwohnsiedlungen. In den von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Stadtvierteln erreichte sie 2003 erstmals nennenswerte Ausmaße. Der Vollzug der Abrisse hat in den Großwohnsiedlungen, insbesondere der Silberhöhe im letzten Jahr und in diesem Jahr erheblichen Umfang angenommen. Dagegen gibt es bisher kaum Abrisse in den innerstädtischen Umbaugebieten. Der Anteil leerstehender Wohnungen ist in den Umbaugebieten bereits 2003 gesunken, in den Großwohnsiedlungen durch Abriss, in den Innenstadtvierteln durch erhöhte Nachfrage. Demgegenüber ist der Leerstand in den beiden anderen Stadträumen des konsolidierten Typs gestiegen. Für den gründerzeitlichen Norden ist dies jedoch überwiegend durch die Schwankungsbreite der methodisch unbefriedigenden Leerstandserhebung bedingt und hat keinen realen Hintergrund.

Die Wohnungsmarktakeure diagnostizieren eine deutliche Polarisierung der Marktlage zwischen den Großwohnsiedlungen, in denen eine deutliche Entspannung herrscht und allen anderen städtischen Teilräumen mit einer ausgewogenen bis tendenziell leicht angespannten Marktlage (Letzteres im gründerzeitlichen Norden). Ein weiteres leichtes Anwachsen der Wohnungsleerstände wird zukünftig nur in den Großwohnsiedlungen erwartet und konzentriert sich dort auf die Silberhöhe.

Indikator	Tendenz			
	Großwohnsiedlungen	Innenstadt + Lutherpl./Thür. Bhf.	Paulusviertel und Giebichenstein	Gesundbrunnen u.Damschkestr.
Bevölkerungsentwicklung 2003	↘	↗	↗↗	↘
Bevölkerungsentwicklung <u>2002</u> durch Außenwanderung	↘	→	→	↘
Bevölkerungsentwicklung 2003 durch Binnenwanderung	↘	↘	↗	→
Absolute Anzahl Bewohner 60 Jahre und älter 2003	↗	→	↗	→
Absolute Anzahl Bewohner unter 20 Jahren 2003	↘↘	↘	↗	↘
Fertiggestellte Wohnungen 2003	Saldo negativ	↘	↗	↘
Baugenehmigungen 2003	↘↘	↘	→	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2003	↘↘	↘	→	↗
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2004	↗↗	→		
Anteil leerstehender Wohnungen 2003	↘	↘	↗	↗

Vergleich der Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 der Stadt Halle (Saale) trifft Aussagen zum angestrebten Rückbau des Wohnungsbestandes. Die Planungen zur Reduzierung des Leerstandes bzw. zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beruhen auf Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit. Um gegebenenfalls die Planungen anzupassen, sollen die Prognoseannahmen und Planungen kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt werden. Wo Aussagen nur für Mehrjahreszeiträume (z. B. bis 2010) vorliegen, wurden für eine jährliche Überprüfung jährliche Durchschnittswerte zugrunde gelegt.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief günstiger als in der Planung zugrunde gelegt (Tabelle 1). Die positive Abweichung ist jährlich gewachsen, d. h. die Stadt Halle (Saale) verlor langsamer an Bevölkerung. Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2003 um 8.478 Einwohner (3,6%) über der von der Stadt beauftragten IWI-Prognose aus dem Jahr 2000. Die Konstanz der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) im letzten Jahr geht jedoch auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurück und täuscht über den weiterhin deutlichen Rückgang der insgesamt Wohnberechtigten (also einschließlich Nebenwohnsitze) hinweg (vgl. Kap. 2.1). Da der Unterschied jedoch so groß geworden war, wurde im Herbst 2003 vom IWI Leipzig eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose vorgenommen, die künftig die Messlatte für die Bevölkerungsentwicklung bildet. Diese prognostiziert für 2010 eine Bevölkerung von 216 Tsd. und für 2015 von 205 Tsd. Einwohnern in Halle – also eine weiter anhaltende merkliche Schrumpfung. In geringerem Maße gilt dies für die wohnungsmarktrelevantere Zahl der Haushalte, für die aufgrund weiter sinkender Haushaltsgrößen nur moderate Rückgänge erwartet werden.

Einwohnerzahl günstiger als prognostiziert, aber Zuwachs aufgrund Zweitwohnungssteuer täuscht

Tabelle 1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung 2000-2003

	2000	2001	2002	2003
Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung	246.450	241.710	237.951	238.078
alte Bevölkerungsprognose IWI Leipzig 2000	246.100	239.900	234.400	229.600
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	350	1.810	3.551	8.478
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	0,1%	0,8%	1,5%	3,6%

Die Baufertigstellungen lagen im Jahr 2003 geringfügig unter den in der Prognose im Jahresdurchschnitt der Jahre 2001 bis 2010 erwarteten 560 Wohnungen (-6%) (Tabelle 2). Größer sind die Abweichungen dagegen in der Zusammensetzung der Baufertigstellungen. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden wie im Jahr zuvor in wesentlich geringerem Umfang als erwartet fertiggestellt (-19%). Dagegen liegen die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern auch im vergangenen Jahr noch deutlich über den Erwartungen (+21%). Sie sind aber weiter rückläufig. Betrachtet man nur die Neubauentwicklung, sieht das Bild günstiger aus. Dann stimmen die Relationen zwischen den beiden Marktsegmenten erstmals annähernd. Denn die statistischen Zuordnungen der Fertigstellungssaldi sind aufgrund der Maßnahmen im Bestand z. T. problematisch. Fraglich ist, wie stabil die Wohnungsbautätigkeit im Segment der 1-2-Familienhäuser bleibt (Sonderkonjunktur wegen Kürzung Eigenheimzulage etc.).

Baufertigstellungen in 2003 erstmals annähernd im Prognosekorridor

Tabelle 2: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001-2003

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
Erwartet: Baufertigstellungen 2001-2010 insgesamt	5.600	3.800	1.800
Baufertigstellungen - Jahresdurchschnitt	560	380	180
2001: Tatsächliche Baufertigstellung 2001	942	407	551
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	382	27	371
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	68%	7%	206%
2002: Tatsächliche Baufertigstellung 2002	515	218	297
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-45	-162	117
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	-8%	-43%	65%
2003: Tatsächliche Baufertigstellung 2003	527	309	218
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-33	-71	38
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	-6%	-19%	21%

* aufgrund der Datenstruktur kann es zu Abweichungen zwischen der Gesamtsumme und den Teilsommen kommen

Tabelle 3: Geplante und tatsächliche Abgänge von Wohnungen 2001-2003

	Wohnungen
Planung: Abbrüche 2001-2010	17.600
Abbrüche 2001-2004 (disproportionale Verteilung Teilphasen)	6.800
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2001-2004	1.700
2001: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2001	215
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.485
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-87%
2002: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2002	172
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.528
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-90%
2003: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2003	1.398
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-302
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-18%
2004:¹ geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2004	2.031
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	+331
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	+19%

¹ Stand 31.08.2004



Die vollzogenen Wohnungsabbrüche in der Stadt Halle (Saale) sind im Jahr 2003 deutlich angestiegen, da der Stadtumbau-Ost in Gang gekommen ist (Tabelle 3). In den beiden Vorjahren war nur marginal abgerissen worden. Im laufenden Jahr ist das Abrissvolumen weiter angestiegen, so dass erstmals die jährliche Zielgröße des Stadtentwicklungskonzeptes deutlich überschritten wurde. Da der Stadtumbau später als erwartet beginnen konnte, fehlen kumulativ betrachtet seit 2001 3.000 geplante WE-Abrisse.

**geplante Abrisszahlen
im laufenden Jahr
erstmals deutlich
überschritten**

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes WOHNEN 2001 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitorings des Stadtumbaus aufzeigen. Die Einwohnerzahl und insbesondere die Haushaltszahl lag deutlich über den Erwartungen, weswegen eine Aktualisierung der Prognose erforderlich war. Der tatsächliche Abriss von Wohnungen ist später zum Tragen gekommen als angenommen, inzwischen aber mit ausreichendem Volumen. Die Leerstände sinken inzwischen deutlich, können aber nicht so schnell abgetragen werden. Das geplante Abrissvolumen bedarf keiner Korrektur, denn das Hauptproblem des Stadtumbaus sind die nicht ausreichenden Finanzmittel. Allerdings ist die räumliche Verteilung der Abrisse nicht wie geplant, da in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten bisher kaum Abrisse erfolgt sind. Die Baufertigstellungen liegen weiterhin unter dem mittelfristig prognostiziertem Maß, insbesondere im Segment der 1- und 2-Familienhäuser. Fraglich ist zudem, ob angesichts der gekürzten Eigenheimzulage das Bauvolumen in diesem Segment steigerungsfähig ist. Auf der anderen Seite gehen immer noch große Teile der hallesischen Eigentumsnachfrage in das Umland der Stadt. Dagegen sind die Fertigstellungszahlen von Mehrfamilienhäusern höher als angenommen. Da dies bereits seit Beginn des Beobachtungszeitraumes der Fall ist, sollten in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes die Zielstellungen zur Bautätigkeit neu prognostiziert und evtl. korrigiert werden.

**Abweichungen der
Entwicklung von den
Prognosen bedingen
Korrekturbedarf in der
Fortschreibung des
Stadtentwicklungskon-
zeptes**

Zusammenfassende Bewertung

Die Lage auf dem Hallenser Wohnungsmarkt bleibt nach wie vor schwierig. Dennoch gibt es in diesem Berichtsjahr deutliche Hinweise, dass der Markt den Zenit der Überangebotssituation überschritten hat:

- Die Zahl leerstehender Wohnungen ist zur Jahresmitte seit dem Höchststand Ende 2002 um 10% gesunken.
- Ursächlich dafür ist der Stadtumbau-Ost, der im letzten und im laufenden Jahr sehr erfolgreich angelaufen ist. Bis 31. August 2004 sind bereits 3.429 Wohnungen mit Förderung abgerissen worden. Für weitere 2.079 WE sind Fördermittel bewilligt. Und 6,5 Tsd. Wohnungen sind zum Abriss beantragt, aber bisher nicht in der Förderung.
- Die innerstädtische Mobilität als Gradmesser der Entspannung ist von hohem Niveau aus weiter rückläufig. Deutlich weniger Menschen ziehen um.
- Die Wohnzufriedenheit hat sich bei hohen Werten konsolidiert.
- Die qualitativen Marktindikatoren weisen eine deutliche Verringerung der Marktentspannung aus (Wohnungsmarktbarometer). Das gilt z. B. für die Marktlage in den meisten Marktsegmenten und die künftige Leerstandserwartung.
- Die Konvergenz in der Stadtviertelentwicklung hat deutlich zugenommen. Die Umverteilungsprozesse der Bevölkerung innerhalb der Stadt haben wesentlich geringeren Umfang, als Ende der 90er Jahre.
- Die Neubautätigkeit ist anhaltend niedrig.
- Der Anstieg der Arbeitslosigkeit und der Sozialhilfeempfängerzahl ist zum Stillstand gekommen.

Andererseits ist der Wohnungsmarkt auch im vergangenen Jahr durch zahlreiche negative Faktoren gekennzeichnet, insbesondere ein Fortbestehen der deutlichen Schrumpfungstendenzen der Stadt Halle:

- Die Zweitwohnsitzsteuer hat zwar zu einer Umverteilung von Nebenwohnsitzen zu Hauptwohnsitzen geführt. Die wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt ist jedoch weiter deutlich rückläufig (2002: -1,2%; 2003; -1,4%). Auch die Haushaltszahlen sind rückläufig.
- Die Beschäftigtenzahl ist weiter stark rückläufig
- Die Alterung der Bevölkerung schreitet sehr schnell voran.
- Teile der Bewohnerschaft der Stadt profitieren nicht von den moderaten Einkommenszuwächsen der letzten Jahre. Der Anteil der untersten Einkommensgruppe wächst wieder, sicher z. T. ein Resultat der Alterung der Bevölkerung.
- Die Umzugsabsicht laut Bürgerumfrage ist leicht angestiegen und verbleibt auf hohem Niveau.
- Das für eine stabile Stadtentwicklung wichtige Wohneigentumssegment entwickelt sich anhaltend zu schwach und ist von den Kürzungen der Eigenheimzulage bedroht.
- Obwohl die Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt teilweise angezogen haben, sind die Mietpreise teilweise weiter gesunken.

Somit bleiben Vorhersagen der Entwicklung weiter schwierig. Ein wichtiger Faktor am Ende der Kausalkette ist der Stadtumbau-Ost, der zumindest im laufenden und im nächsten Jahr ein großes Abrissvolumen umsetzen kann. Fundamental hängt die Wohnungsmarktentwicklung vom Gelingen einer wirtschaftlichen Stabilisierung der Region ab.

0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Die Stadt Halle (Saale) hat sich der Herausforderung des massiven Strukturwandels am Hallenser Wohnungsmarkt mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 angenommen, das sich z. Z. in der Fortschreibung befindet. Die Doppelstrategie des Stadtumbaus, nicht marktfähige Wohnungsbestände zurückzubauen sowie andere Bestände und deren Wohnumfeld aufzuwerten, zielt auf eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dabei vielschichtig, ja widersprüchlich: Bei massiven Überangeboten in bestimmten Marktsegmenten können gleichzeitig Knappheiten in anderen Segmenten bestehen. Ein Wandel der Nachfragerstruktur kann wiederum neue Chancen bieten.

Um Trendwechsel und neue Potenziale frühzeitig zu erkennen sowie die Wirksamkeit der Stadtumbaustrategie zu prüfen, führt die Stadt Halle (Saale) ihr im Jahr 2002 aufgebautes Wohnungsmarktbeobachtungssystem im jährlichen Turnus fort. Einerseits werden dabei die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten – in der Regel Stand Jahresende – aktualisiert, andererseits wird der Indikatorensatz erweitert und verbessert. Die Ergebnisse des Informationssystems sollen Informationsgrundlage für die Akteure des Wohnungsmarktes – Wohnungsunternehmen, Investoren, Makler, Mietervereine etc. – sein.

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik (Zeitreihenstatistiken), der kommunalen Bürgerumfrage und den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Mai/Juni des Berichtsjahres. Die *Bürgerumfrage* wird alle zwei Jahre in Kooperation mit dem Institut für Soziologie der Uni Halle als schriftliche Befragung realisiert. Sie beruht auf einer relativ großen Stichprobe von ca. 6.000 Einwohnern Halles und hat im Vorjahr einen sehr hohen Rücklauf von 52% erreicht, womit sie für die Bevölkerung der Stadt repräsentativ ist. In die diesjährige Wohnungsmarktbeobachtung wurden erstmals stadtviertelbezogene Aussagen der Bürgerumfrage aufgenommen. In das *Wohnungsmarktbarometer 2004* wurden 48 Wohnungsmarktakteure einbezogen (Bruttostichprobe). Es handelt sich um eine Expertenwahl. Aufgrund des auch in diesem Jahr erfreulich hohen Rücklaufs von 75% bilden die Antworten von 36 Akteuren den Datensatz (Nettostichprobe). Diese kommen zu 39% aus Wohnungsunternehmen. Die Bauwirtschaft ist mit 19% beteiligt, gefolgt von den Maklern und Hausverwaltern 17%. Ergänzend beteiligten sich Wissenschaftler (11%), Finanzierungsinstitute (6%), Interessenverbände (6%) sowie sonstige Vertreter (3%). Für die weitreichende Beteiligung der Wohnungsmarktakteure an der Befragung sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Mit dem Wohnungsmarktbarometer sollen qualitative Bewertungen des Wohnungsmarktes, die nicht durch objektive statistische Indikatoren greifbar sind, sowie die Stimmungslage dargestellt werden. Entsprechend werden die Ergebnisse der Befragung sowie die Auswertung der Statistik gemeinsam in den thematischen Kapiteln dargestellt.

Der vorliegende Bericht ist der dritte Wohnungsmarktbericht. Die Fortschreibung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems erfolgt jährlich. In diesem Jahr sind wie im Vorjahr größere Änderungen des Indikatorensatzes und der Interpretation erfolgt, die auf den bisher gesammelten Erfahrungen aufbauen und einigen Aufwand erforderten. Für die weitere Fortschreibung im nächsten Jahr ist deshalb eine Konsolidierung der Wohnungsmarktbeobachtung notwendig.

Herausforderung: Strukturwandel des Wohnungsmarktes

Trendwechsel frühzeitig erkennen

Instrumente: Zeitreihenstatistik, Bürgerumfrage und Wohnungsmarktbarometer (Befragung)

Ziel Wohnungsmarktbarometer: Erhebung qualitativer Faktoren

dritter Wohnungsmarktbericht

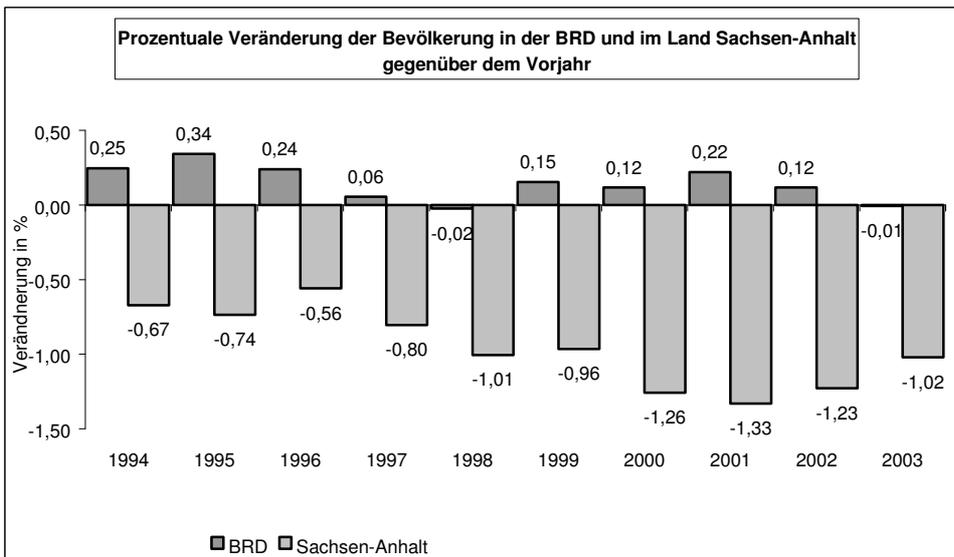
1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

In diesem Kapitel werden ausgewählte Faktoren, die für die Entwicklung des Halenser Wohnungsmarkts sowohl auf der Nachfrage- als auch der Angebotsseite wichtige Rahmenbedingungen setzen, auf der Ebene der Bundesrepublik, der neuen Länder und des Landes Sachsen-Anhalt betrachtet.

Die Bevölkerung stagnierte in der Bundesrepublik Deutschland im zweiten Jahr hintereinander (Abbildung 1.1). Dies geht auf ein deutlich verringertes positives Wanderungssaldo und ein gestiegenes Geburtendefizit zurück. Da die Zuwanderungen starken Fluktuationen unterliegen, ist es noch zu früh, von einem Trendwechsel zu einer sinkenden Bevölkerung zu sprechen, die jedoch langfristig unausweichlich ist. Im Land Sachsen-Anhalt ist hingegen dieser bedrohliche demographische Wandel weit fortgeschritten und die Bevölkerung im letzten Jahr erneut deutlich gesunken (-1%). Damit liegen die Verluste weiterhin oberhalb der Werte in der Phase wirtschaftlicher Stabilisierung Mitte der 90er Jahre, sind aber seit 2001 leicht zurückgegangen. Wanderungsverlust und Geburtendefizit hatten im letzten Jahr gleichen Anteil am Bevölkerungsverlust Sachsen-Anhalts, da der Wanderungsverlust seit 2001 wieder rückläufig ist.

**Bundesrepublik stabil,
Land Sachsen-Anhalt
verliert Bevölkerung**

Abbildung 1.1:



Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (in Preisen von 1995), das im Jahr 2001 in der Bundesrepublik noch um 0,7% leicht gestiegen war, stagnierte in 2002 und im ersten Halbjahr 2003 (0,0%; -0,1%). Erst im laufenden Jahr ist eine wirtschaftliche Trendwende eingetreten. Etwas günstiger stellt sich dies seit 2001 im Land Sachsen-Anhalt dar. Das Wirtschaftswachstum pro Kopf lag im Schnitt bei 1,5%, wie im ersten Halbjahr 2003, wobei dies z. T. auf die hohen Bevölkerungsverluste zurückgeht. Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner im Land Sachsen-Anhalt lag im ersten Halbjahr 2003 um 1/3 unter dem Bundesdurchschnitt und um ca. 40% unter dem Durchschnitt der Alten Bundesländer. Der wirtschaftliche Nachholbedarf ist also immens und mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre kaum realisierbar.

**Bis 2003 wirtschaftliche
Stagnation im Bund,
immenser Nachholbe-
darf in Sachsen-Anhalt**

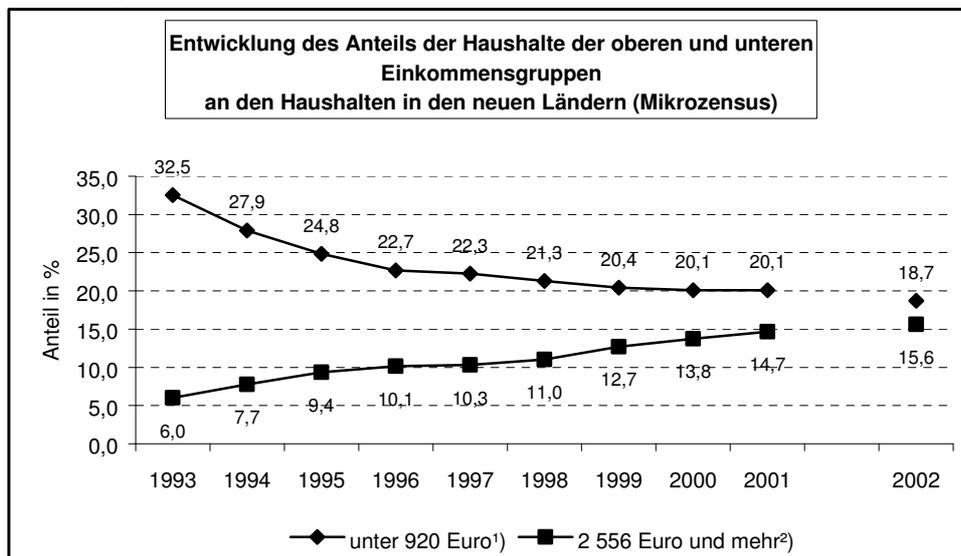
Die Haushalte in den neuen Ländern konnten im Jahr 2002 in Fortsetzung des Trends der vergangenen Jahre ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen leicht steigern, wobei die ab 2002 in Eurobeträgen gerundeten Einkommensgruppen den Zeitreihenvergleich erschweren. Aktuelle Angaben für 2003 liegen noch nicht vor. Der Anteil der Haushalte der oberen Einkommensgruppen (über 2.600 €) stieg – wie in den Vorjahren – weiter an (Abbildung 1.2). In den mittleren Einkommensgruppen verschiebt sich der Schwerpunkt allmählich zu höheren Einkommen. Der Anteil der Haushalte der unteren Einkommensgruppe (weniger als 900 € bzw. 920

**Haushaltseinkommen
stiegen in neuen Län-
dern im Jahr 2002 leicht**



€ in den Vorjahren) zeigt jedoch eine Tendenz zur Stagnation, wenn man die leicht herabgesetzte Gruppengrenze berücksichtigt. Betrachtet man die Entwicklung anhand der absoluten Zahl der Haushalte, bestätigt sich der Befund. Aufgrund der Wirtschaftskrise und der Reformen der Sozialsysteme ist es sehr wahrscheinlich, dass sich der Trend leicht steigender Einkommen im Jahr 2003 Jahr nicht fortgesetzt hat.

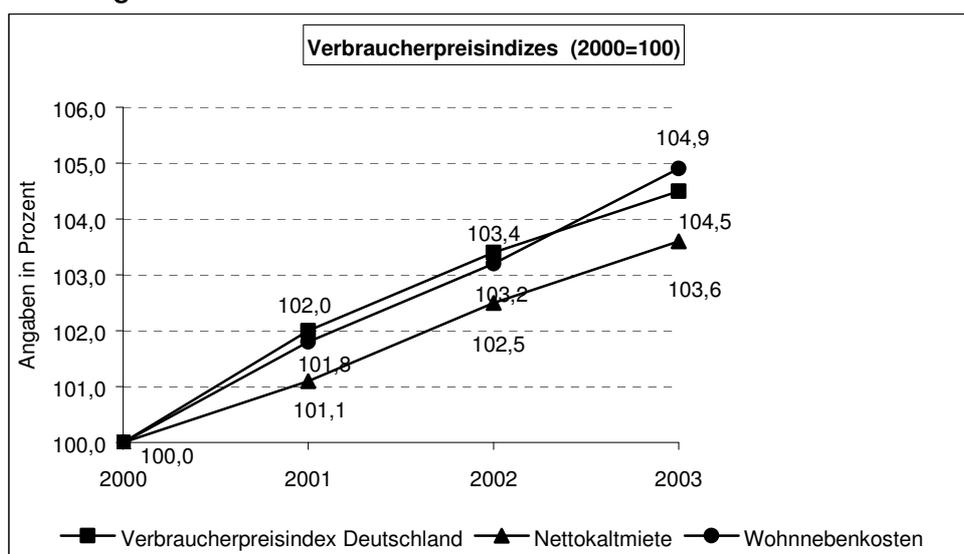
Abbildung 1.2:



Nachdem die Nettokaltmieten und insbesondere die Wohnnebenkosten in der Bundesrepublik in den 90er Jahren stärker als die Lebenshaltungskosten angestiegen sind, ist dies seit dem Jahr 2000 nicht mehr der Fall (Abbildung 1.3). Die Preisindizes entwickeln sich in etwa gleichen, moderaten Steigerungsraten, wobei im letzten Jahr die Wohnnebenkosten wieder etwas stärker angezogen haben

Lebenshaltungskosten, Mieten und Wohnnebenkosten stiegen in 2003 moderat

Abbildung 1.3:



Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke ist im Vergleich zum Zinsniveau Anfang/Mitte der 90er Jahre sehr niedrig. Nach dem bisherigen Tiefstand bei ca. 5% im ersten Halbjahr 1999 war es zwischenzeitlich auf 6%-6,7% angestiegen. Seit Mitte des Jahres 2002 ist es wieder deutlich gefallen, Mitte 2003 auf ein historisch niedriges Niveau von 4,77%.

Zinsen für Kredite auf Wohngrundstücke Mitte 2003 auf historisch niedrigem Niveau

Der Kaufkraftindex von infas GEOdaten für die Stadt Halle (Saale) ist für das Jahr 2004 nicht plausibel. Im Vergleich zu den Neuen Bundesländern hätte die Stadt Halle erheblich verloren, im Vergleich zu Gesamtdeutschland trotzdem gewonnen. Demnach müsste Ostdeutschland insgesamt stark aufgeholt haben. Dies ist angesichts der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der Arbeitsmarktdaten und der Einkommensstatistik völlig unrealistisch. Die Umstellung des Indikators auf eine andere, validere Datenquelle wird geprüft.

Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

Im Jahr 2003 ging im Land Sachsen-Anhalt die Bevölkerung wie in den Vorjahren deutlich zurück, während sie in der Bundesrepublik insgesamt stabil blieb. Die Bundeswerte der Wirtschaftsentwicklung pro Einwohner sind im ersten Halbjahr 2003 gegenüber dem Vorjahr durch eine Stagnation gekennzeichnet (in konstanten Preisen von 1995). Davon war Sachsen-Anhalt im letzten Jahr mit einem leichten Wachstum nicht betroffen. Bei einem Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner von ca. 2/3 des Bundesdurchschnitts kann der immense wirtschaftliche Nachholbedarf mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre jedoch in keiner Weise realisiert werden. Die Haushalte in den neuen Ländern konnten ihr Einkommen in 2002 leicht verbessern. Dies gilt jedoch nicht für die unterste Einkommensgruppe. Die Mieten und die Wohnnebenkosten stiegen 2003 in etwa gleichem Maße wie die Lebenshaltungskosten. Diese Parallelentwicklung ist erst seit dem Jahr 2000 zu beobachten, während zuvor die Mieten und Nebenkosten stärker gestiegen sind. Die Kreditzinsen auf Wohngrundstücke sind zur Jahresmitte 2003 auf einen historischen Tiefstand von unter 5% gefallen.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2003	→
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2003	↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2003	→
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2003	↗
Anteil Haushalte der oberen Einkommensgruppe neue Länder 2002	↗
Anteil Haushalte der unteren Einkommensgruppe neue Länder 2002	→
Lebenshaltungskosten insgesamt (Bundesrepublik) 2003	↗
Nettokaltmiete (Bundesrepublik Deutschland) 2003	↗
Effektivzins für Kredite auf Wohngrundstücke (Festzins zehn Jahre) 2003	↘
Entwicklung des Kaufkraftindex für Halle 2004	k. A.

2. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird im wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie der Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt, die Gegenstand dieses Kapitels sind. Zur weiteren Einschätzung des Nachfragepotenzials werden vorgelagerte Einflussfaktoren analysiert, die die sozioökonomische Situation abbilden (Beschäftigung, Transfereinkommen). Die aktuelle Versorgungssituation mit Wohnraum sowie angestrebte Veränderungen werden anhand der Ergebnisse der Bürgerbefragungen der Martin-Luther-Universität aufgezeigt. Den Abschluss des Kapitels bildet die subjektive Bewertung der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer 2004).

2.1 Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) hat im Januar 2004 eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt. Dies hat Ende des vergangenen Jahres und in diesem Jahr zu vielen Ummeldungen von Nebenwohnsitzen in Hauptwohnsitze geführt (Tabelle 2.1). Die Ummeldungen betreffen insbesondere die Altersgruppe der 18 bis unter 25jährigen. Dies sind überwiegend die „Auszubildungszuwanderer“: Studenten. Bei der üblichen Betrachtung der Bevölkerung als Hauptwohnsitzbevölkerung konnte die Stadt im vergangenen Jahr somit Bevölkerung gewinnen – erstmals seit Ende der 80er Jahre. Dies ist jedoch kein realer Bevölkerungszuwachs, sondern ein „meldetechnischer“. Allerdings erschwert dies die Zeitreihenvergleiche mit allen Bevölkerungsdaten erheblich, da eine Bevölkerungsgruppe, die zuvor auch schon vorhanden war, nun in der Statistik erscheint. Die wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) hat im vergangenen Jahr um 3.604 Personen abgenommen (-1,4%). Damit hat sich die Abschwächung des Bevölkerungsverlustes der Vorjahre (2002 wohnberechtigte Bevölkerung: -3.123 Personen = -1,2%) nicht fortgesetzt, im Gegenteil: der Bevölkerungsverlust ist wieder angestiegen. Ein Ausblick auf die Entwicklung im 1. Halbjahr 2004 zeigt, dass sich die relativ hohen Bevölkerungsverluste fortsetzen (Wohnberechtigte: -1.485 Personen).

Zweitwohnsitzsteuer führt zu vielen Ummeldungen von Neben- in Hauptwohnsitze; überwiegend Studenten

Bevölkerungsverlust der wohnberechtigten Bevölkerung in 2003 wieder gestiegen

Tabelle 2.1: Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer auf die Bevölkerungsstatistik der Stadt Halle (Saale)

	Einwohner mit				wohnberechtigte Bevölkerung
	Hauptwohnung	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	Nebenwohnung	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	
31.12.2001	241.710		14.181		255.891
31.12.2002	237.951		14.817		252.768
31.03.2003	237.018	23.047	14.745	5.845	251.763
30.06.2003	236.046	22.890	14.533	5.743	250.579
30.09.2003	235.484	23.052	13.389	5.128	248.873
31.12.2003	238.078	28.550	11.086	4.663	249.164
31.03.2004	237.496		10.389		247.885
30.06.2004	237.540		10.139		247.679

Datengrundlage: Fachbereich Bürgerservice

Der „meldetechnische“ Anstieg der Bevölkerung im letzten Jahr drückt sich in einer seit der Wende erstmals positiven Wanderungsbilanz der Stadt aus (Abbildung 2.1). Der Wanderungsüberschuss beträgt 974 Einwohner und wurde in der Altersgruppe der 20 bis unter 40jährigen erzielt (Tabelle 2.2). Der von der Statistik ausgewiesene Wanderungsgewinn resultiert aus einem Rückgang der Wegzüge (auf 12.697 Personen) und einer starken Zunahme der Zuzüge (auf 13.671 Personen) auf den bisher höchsten Wert seit Beginn des Beobachtungszeitraumes. Diese Erhöhung hat ihre Ursache in den Ummeldungen von Neben- in Hauptwohnsitze, weshalb ein Vergleich mit den Vorjahren nicht sinnvoll ist. Auch eine vertiefende Analyse der Altersstruktur der Zu- und Fortzügler wird angesichts der Sondersitua-

Wanderungsgewinn in 2003 ist „meldetechnisch“ bedingt

tion des Jahres 2003 nicht vorgenommen. Auch für das laufende Jahr kann ein positiver Wanderungssaldo erwartet werden, da der Sondereffekt noch anhält.

Das Geburtendefizit ist im letzten Jahr etwas geringer ausgefallen als in 2002, wird im Trend der nächsten Jahre jedoch wieder ansteigen, da aufgrund der Alterung der Bewohner Halles und der zahlenmäßig schrumpfenden potenziellen Elterngeneration die Geborenenzahlen wieder fallen werden, beschleunigt nach 2010.

**künftig steigendes
Geburtendefizit**

Abbildung 2.1:

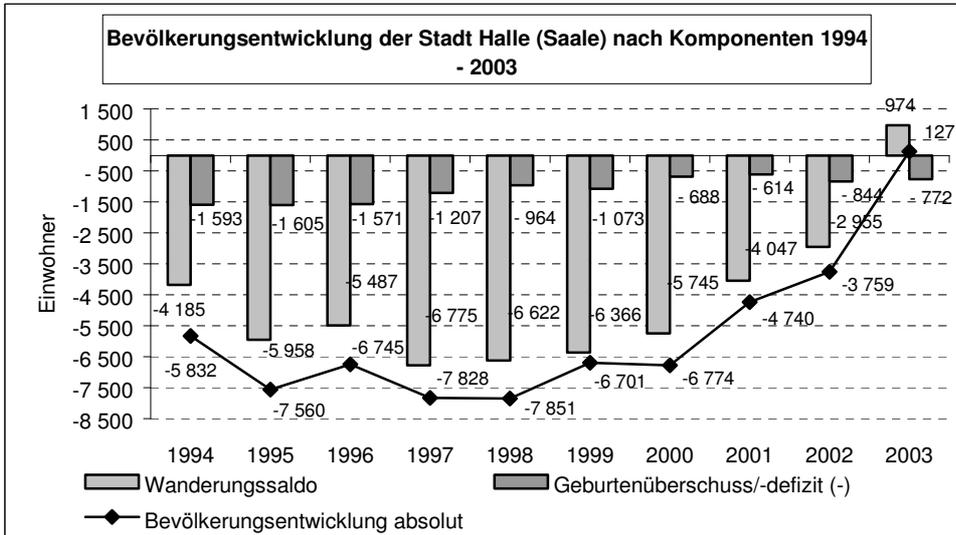


Tabelle 2.2: Wanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) im Jahr 2003 nach Altersgruppen

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	insgesamt	Fernwanderung/ andere Räume	Umland
0-20	-22	72	-94
20-40	1.663	1.614	49
40-60	-622	-438	-184
60 und älter	-45	-72	27
insgesamt	974	1.176	-202

Halle hat traditionell einen Wanderungsüberschuss mit dem Ausland, wie er für Großstädte, auch in den neuen Bundesländern, typisch ist (Abb. 2.2). Mit allen anderen Räumen hatte die Stadt bis zum Jahr 2002 jedoch eine negative Wanderungsbilanz. Das betrifft zum einen die arbeitsplatzmotivierte Fernwanderung in die alten Bundesländer und die neuen Bundesländer. Der jährliche Wanderungsverlust in die alten Bundesländer war nach dem Ende der wirtschaftlichen Stabilisierung Mitte der 90er Jahre und einer erneuten krisenhaften Zuspitzung der Wirtschaftslage in den Jahren 2000 und 2001 auf Rekordwerte von über 3.000 Einwohnern angestiegen. In 2002 war er merklich zurückgegangen, aber immer noch sehr hoch. Das negative Saldo mit den neuen Bundesländern war demgegenüber erheblich geringer und im Jahr 2002 fast ausgeglichen. Die Situation in der Fernwanderung unterscheidet Halle dennoch grundlegend von stabilen Großstädten Ostdeutschlands wie z. B. Dresden, Leipzig und Jena, die erhebliche Wanderungsgewinne mit den neuen Bundesländern erzielen. Die wohnungsmotivierte Nahwanderung in das Stadtumland (Kreise Saalkreis und Merseburg-Querfurt) hatte ihren Höhepunkt von 1995 bis 1999 mit durchschnittlichen jährlichen Verlusten von 4.000 Einwohnern für die Stadt. Seitdem ist der Nahwanderungsverlust, d. h. die Einwohnersuburbanisierung sehr stark zurückgegangen. Die Sondersituation im vergangenen Jahr führte erstmals zu einem Wanderungsgewinn in der Fernwanderung mit den neuen Bundesländern und zu nur noch sehr geringen Wanderungsverlusten mit den alten Bundesländern und dem Umland. Ursächlich sind wie

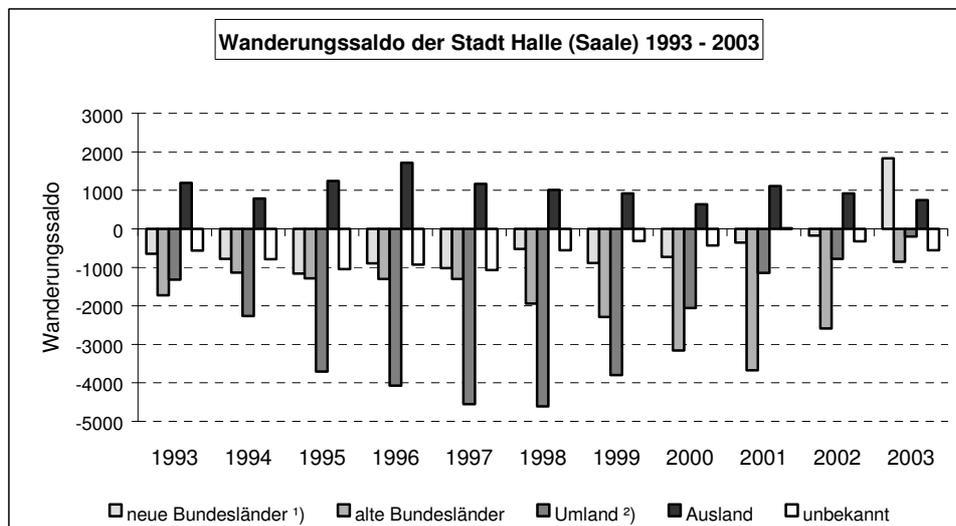
**Halle hat traditionell
einen Wanderungs-
überschuss nur mit
dem Ausland**

**Saldo mit dem Umland
auf dem Weg zum Aus-
gleich**

oben beschrieben vor allem Wohnungsummeldungen der Studenten, so dass es unwahrscheinlich ist, dass diese Sondersituation über das laufende Jahr hinaus anhält.

Sondersituation im Jahr 2003 führt zu hohem Wanderungsgewinn mit neuen Bundesländern: Studenten

Abbildung 2.2:



1) ohne Umland 2) Saalkreis, Merseburg-Querfurt

Profiteure der Suburbanisierung waren bisher die Umlandkreise, besonders der Saalkreis, dessen Bevölkerung seit 1993 um 1/4 gestiegen ist. Die deutlich geringeren Wanderungsverluste Halles an das Umland führen seit 2001 auch zu Bevölkerungsverlusten im Saalkreis (Tabelle 2.3). Im Kreis Merseburg-Querfurt haben die Verluste schon seit Jahren ein ähnliches Ausmaß wie in Halle erreicht.

anhaltende Bevölkerungsverluste in beiden Umlandkreisen

Tabelle 2.3: Einwohnerentwicklung der beiden Umlandkreise

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Einwohner in Tausend									
Saalkreis	68,8	72,5	76,2	79,1	81,1	82,0	81,8	81,5	81,0
Merseburg-Querfurt	140,6	139,6	138,6	137,9	136,9	135,5	134,1	132,2	130,5
Veränderung zu Vorjahr									
Saalkreis	4,1%	5,4%	5,1%	3,7%	2,5%	1,2%	-0,2%	-0,4%	-0,6%
Merseburg-Querfurt	0,2%	-0,7%	-0,8%	-0,5%	-0,7%	-1,1%	-1,0%	-1,4%	-1,2%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Alterung der halleschen Bevölkerung setzte sich wie in den Vorjahren fort, im letzten Jahr nur leicht gebremst durch den „einwohnermeldetechnisch“ erhöhten Zuzug in der Altersgruppe der 20 bis unter 40jährigen („Studenten“). Insbesondere bei einem 10-Jahresvergleich wird das große Ausmaß der demographischen Alterung deutlich (Tabelle 2.4, Abbildung 2.3). Trotz des starken Einwohnerverlustes der Stadt in diesem Zeitraum um fast 20% ist die Altersgruppe der 60jährigen und älter in absoluten Zahlen um 19% angewachsen. Alle drei jüngeren Altersgruppen sind überproportional geschrumpft, besonders dramatisch die jüngste Altersgruppe der 0 bis unter 20jährigen, die um 41% kleiner geworden ist und mit dem Verlust von 27,8 Tsd. Kindern und Jugendlichen fast die Hälfte des gesamtstädtischen Verlustes ausmacht. Das entspricht der Bevölkerung von Kreisstädten wie Naumburg oder Weißenfels. Die älteste Einwohnergruppe konnte in diesem Zeitraum ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung um fast 9 Prozentpunkte erhöhen auf 27,2%, während die unter 20jährigen 6 Prozentpunkte verloren haben und nur noch jeden 6. Einwohner stellen (Abbildung 2.3).

anhaltende Alterung der Bevölkerung hat inzwischen erhebliches Ausmaß erreicht

ab 60jährige als einzige wachsende Altersgruppe

In Bevölkerungsprognosen werden zur Messung der Alterung die Indikatoren Jugendquotient und Altenquotient verwendet. Sie stellen den Anteil der unter 20jährigen bzw. der ab 60jährigen pro 100 Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 59 Jahren (das entspricht etwa dem realen Eintritts- und Austrittsalter in den bzw. aus dem Arbeitsmarkt) dar. Summiert spricht man vom Soziallastquotienten.

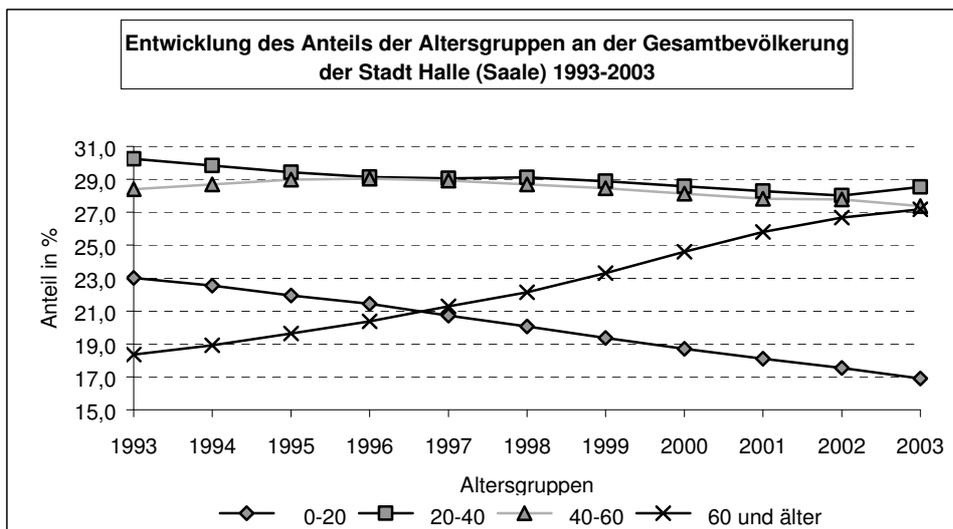
Während dieser in den vergangenen 10 Jahren in Halle moderat von 70 auf 79 angewachsen ist, entwickeln sich die Jugend- und Altenquotienten stark gegenläufig. Der Jugendquotient ist deutlich von 39 auf 30 gesunken, der Altenquotient dagegen drastisch von 31 auf 49 (!) gestiegen. Der Alterungsprozess wird unausweichlich fortschreiten, da Änderungen der Rahmenbedingungen nur langfristig Wirkung haben. Besonders stark betroffen sind Gemeinden, in denen zum Geburtendefizit Wanderungsverluste hinzukommen, wie das in Halle bisher der Fall war. Auf Basis der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes errechnet sich für Halle im Jahr 2020 ein Altenquotient von 69!

Altenquotient dramatisch gestiegen

Tabelle 2.4: Alterung der Stadt Halle (Saale) im 10-Jahresvergleich

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	1993		2003		Veränderung 1993/2003	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
0-20	68.037	23,0	40.231	16,9	-27.806	-40,9
20-40	89.423	30,2	67.954	28,5	-21.469	-24,0
40-60	83.976	28,4	65.183	27,4	-18.793	-22,4
60 und älter	54.305	18,4	64.710	27,2	+10.405	+19,2
Gesamt	295.741	100,0	238.078	100,0	-57.663	-19,5

Abbildung 2.3:



2.2 Entwicklung der Haushalte

Der Mikrozensus erhebt die Haushaltszahl auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze). Die Zahl der Haushalte war von 1994 bis 1997 rückläufig und von 1997 bis 2000 in etwa stabil (Tabelle 2.5). 2001 ist die Haushaltszahl dagegen deutlich angestiegen (um 5%), ohne dass es dafür eine inhaltliche Erklärung gibt. Die Mikrozensusdaten können aufgrund der kleinen Stichprobe solchen starken Schwankungen unterliegen. Im letzten Jahr hat sich der Rückgang der Haushaltszahl wieder beschleunigt (-3,2 Tsd.). Für Halle werden 129,7 Tsd. Haushalte angegeben. Dies liegt noch oberhalb des Wertes der Jahre 1997 bis 2000. Die starke Haushaltsverkleinerung ist seit 2001 zum Stillstand gekommen. Gegenüber 2,21 in einem Haushalt lebenden Personen im Jahr 1994 ist die Durchschnittsgröße auf 1,85 Personen gesunken. Ebenfalls vorläufig zum Stillstand gekommen ist der Wandel der Größenstruktur der Haushalte seit 2001 (Abbildung 2.4). Erst im langjährigen Vergleich werden die starke Zunahme des Anteils der 1-Personen-Haushalte und die drastischen Anteilsrückgänge der Haushalte ab 3 Personen deutlich. Während z. B. 1994 noch 15,2% der Haushalte 4 und mehr Personen hatte, ist dieser Anteil inzwischen auf 7,1%, d. h. weniger als die

deutlich rückläufige Haushaltszahl im Jahr 2003

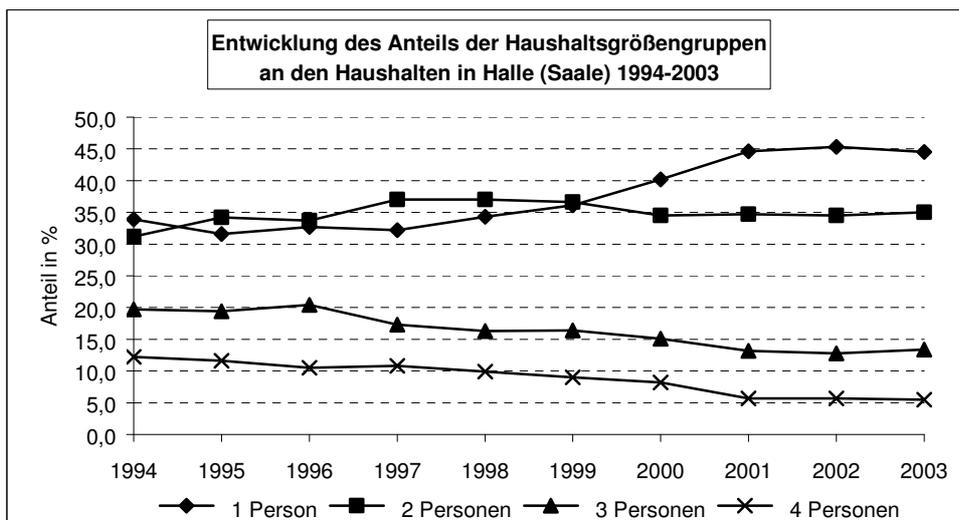
Haushaltsverkleinerung und Wandel der Haushaltsgrößenstruktur vorläufig zum Stillstand gekommen

Hälfte geschrumpft. Die weiterhin deutlich rückläufige Bevölkerung müsste auch in diesem Jahr zu sinkenden Haushaltszahlen führen. Da eine moderate Haushaltsverkleinerung weiterhin zu erwarten ist, dürfte die Haushaltszahl mittelfristig weniger stark sinken als die Bevölkerungszahl.

Tabelle 2.5: Anzahl der Haushalte 1994-2003 (Mikrozensus; jeweils April/Mai)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Tsd. Haushalte	134,1	130,6	129,1	127,2	127,9	127,4	127,5	134,0	132,9	129,7

Abbildung 2.4:



2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist weiterhin kontinuierlich rückläufig. Während am 31.12.1993 137.558 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, sind es 10 Jahre später (am 30.06.2003) nur noch 93.779 – ein Rückgang um fast 1/3 (Abbildung 2.5). Hierin zeigt sich zuverlässiger als in jeder anderen Statistik die schlechte wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarktlage in Halle. Der Schrumpfungsprozess hat sich drastischer vollzogen, als die Bevölkerung von Stadt und Region geschrumpft sind. Schwer vorstellbar sind die Folgen, wenn diese Abwärtsspirale der Beschäftigung weiter anhält. In gleichem Ausmaß ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort kontinuierlich gesunken, auf 74.671 zum 30.6.2003. Hier waren die Rückgänge in den Jahren seit 1999 besonders stark. Die Differenz zwischen den Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort bildet etwa den Einpendlerüberschuss der Stadt Halle (Saale), der seit Jahren zwischen 17.000 und 19.000 schwankt.

Weiter stark rückläufige Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Die Arbeitslosenquote verbleibt seit 1997 auf dem extrem hohen Niveau von über 20%, während sie 1995 noch bei 13,3% lag. Nach dem bisher höchsten Wert von 21,6% im Jahr 2002 ist sie im vergangenen Jahr um 1,5 Prozentpunkte gesunken (Abbildung 2.6). Der Rückgang ist wahrscheinlich z. T. durch veränderte Erfassungskriterien von Arbeitslosigkeit rein statistischer Natur.

Seit 1997 Arbeitslosigkeit auf Rekordniveau über 20%

Der Anteil von Bürgern, die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) empfangen, nahm von 1995 bis 1999 dramatisch zu. Seitdem ist die absolute Zahl der Hilfeempfänger bei knapp 15.000 Personen stabil. Durch den Bevölkerungsrückgang der Stadt ist aber die Quote der Hilfeempfänger pro 1.000 Einwohner bis 2002 noch moderat gestiegen. Diese Steigerung ist im letzten Jahr bei einer im interkommunalen Vergleich hohen Quote von 62 Hilfeempfängern pro 1.000 Einwohner zum Stillstand gekommen (Abbildung 2.7).

Zahl der Sozialhilfeempfänger auf hohem Niveau stabil

Abbildung 2.5

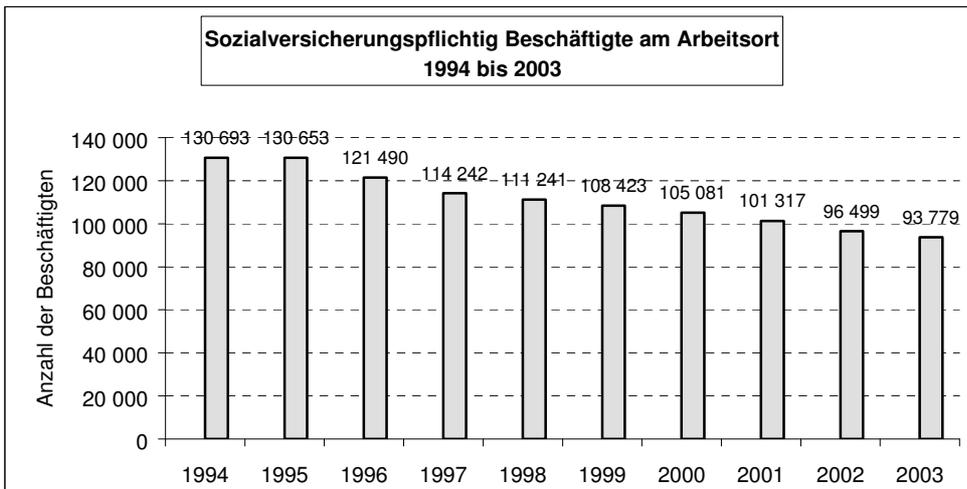


Abbildung 2.6

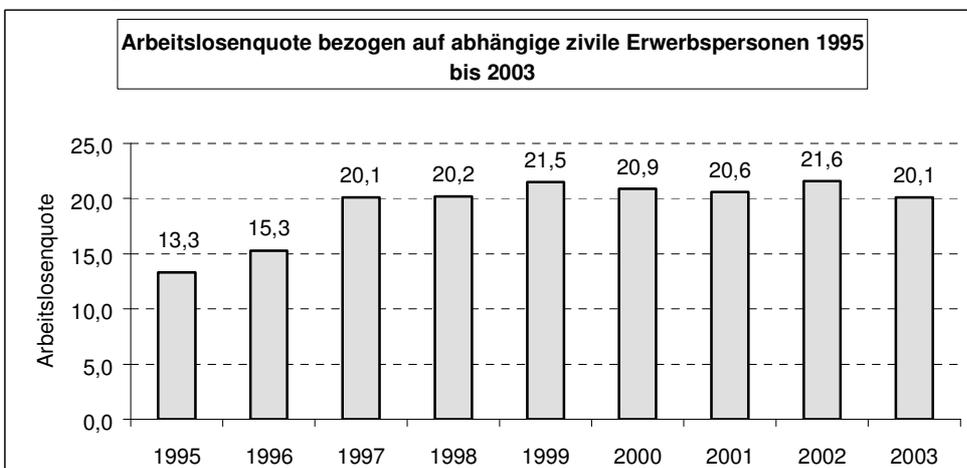
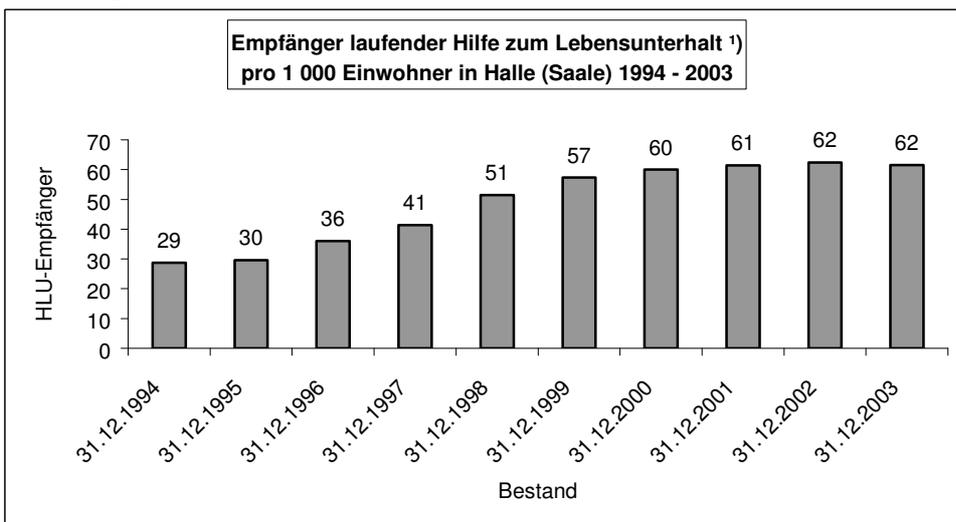


Abbildung 2.7



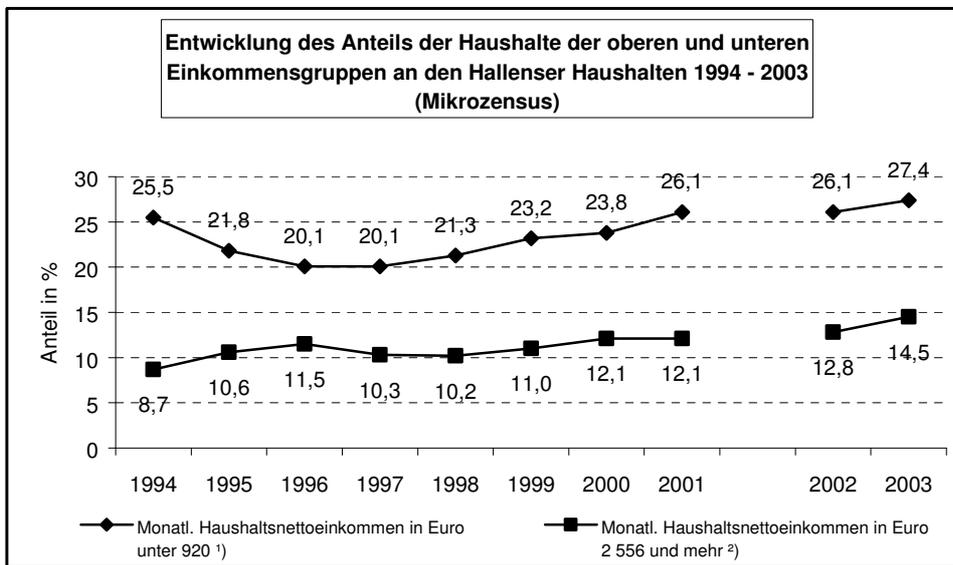
1) außerhalb und innerhalb v. Einrichtungen ohne Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Tendenz zunehmender Ungleichheit der Einkommen hallescher Haushalte hat sich im vergangenen Jahr fortgesetzt (Abbildung 2.8, Tabelle 2.6). Ein Hinweis: ab 2002 werden alle Angaben zum Nettoeinkommen in neuen gerundeten Einkommensgruppen in Euro ausgewiesen, die sich geringfügig von der Gruppenbildung

stark gewachsene Einkommensungleichheit

der Vorjahre unterscheidet. Der Anteil der untersten Einkommensgruppe (unter 900/920 €) ist merklich gewachsen, seit 1997 um 7 Prozentpunkte auf mittlerweile 27,4%. In absoluten Zahlen ist diese Gruppe um 10 Tsd. Haushalte angewachsen! Auch stark gewachsen ist die höchste Einkommensgruppe um 4 Prozentpunkte seit 1997 auf 14,5% im letzten Jahr. Dies entspricht einer Zunahme um fast 6 Tsd. Haushalte. In den dazwischenliegenden Einkommensgruppen gibt es eine Verschiebung zu höheren Einkommen, aber quantitative Abnahmen. Die Entwicklung in Halle (Saale) ist im Vergleich zu den Neuen Ländern ungünstig, da dort der Anteil der unteren Einkommensgruppen zumindest stagniert. Die wachsende bzw. hohe Zahl von Haushalten der unteren Einkommensgruppen ist jedoch nicht allein auf die rückläufige Beschäftigung, die hohe Arbeitslosigkeit und die Abwanderung Besserverdienender zurückzuführen, sondern auch auf die zunehmende Zahl von Ein-Personen-Haushalten, die im Gegensatz zu größeren Haushalten nur über einen Einkommensbezieher verfügen. Angesichts von Wirtschaftskrise und Reform der Sozialsysteme („Hartz IV“) ist jedoch zu erwarten, dass die Ungleichheit der Einkommen weiter zunimmt.

Abbildung 2.8:



1) ab 2002: unter 900 €, 2) ab 2002: 2 600 € und mehr

Tabelle 2.6: Anzahl der Haushalte 1995-2003 nach Einkommensklassen

	bis 2001 (ab 2002):	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Tsd. Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von ... bis unter ... €	unter 920 (900)	28,5	26,0	25,6	27,2	29,5	30,4	34,9	34,6	35,4
	920-1.534 (900-1.500)	38,6	40,8	41,9	42,4	38,9	40,6	38,9	38,1	33,6
	1.534-2.556 (1.500-2.600)	42,8	43,5	42,9	41,8	40,1	36,9	37,5	35,6	36,7
	2.556 u. m. (2.600 u. m.)	13,8	14,8	13,1	13,0	14,0	15,4	16,3	17,0	18,8
	Sonstige	7,1	/	/	/	/	/	6,5	7,5	5,1
	Summe Haushalte	130,6	129,1	127,2	127,9	127,4	127,5	134,0	132,9	129,7

/ keine Angabe wegen zu geringer Fallzahl
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

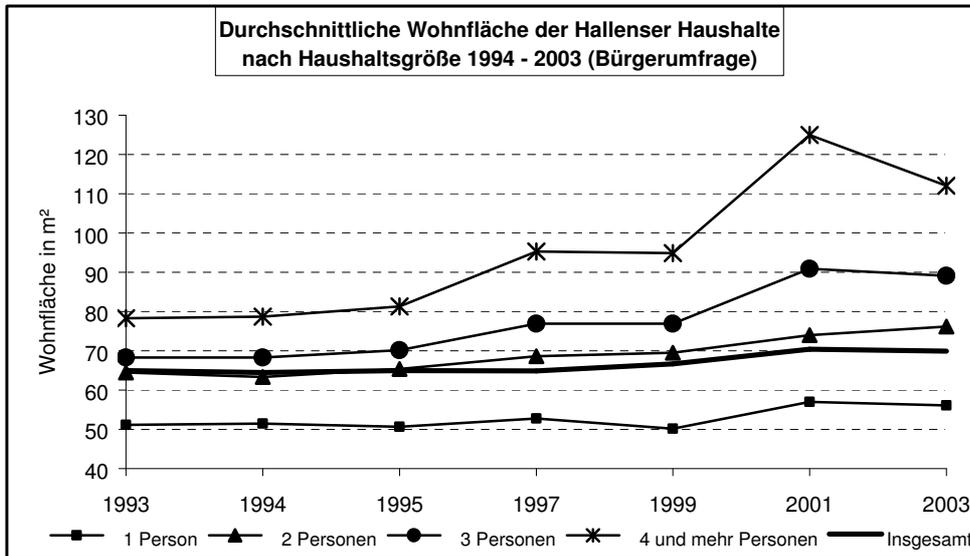
2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche ist den Daten der Bürgerumfrage nach vorübergehend zu einem Stillstand gekommen. So hat sich die Wohnfläche pro Kopf zwar auf 38,8 m² erhöht (von 37,4 m² im Jahr 2001), nicht jedoch die Wohnfläche pro Haushalt und in den meisten Haushaltsgrößenklassen (Abbildung 2.9). Länger zurückgeblickt in die 90er Jahre gab es teils enorme Steigerungen

„Pause“ des Wohnflächenwachstums

des Wohnflächenkonsums in allen Haushaltsgrößenklassen. Die Ursachen für diesen Trend wirken weiter.

Abbildung 2.9:



Dreizimmerwohnungen dominieren im Wohnungsbestand. Auf lange Sicht betrachtet ist der Anteil der Dreizimmerwohnungen zugunsten kleinerer Wohnungen leicht rückläufig (Tabelle 2.7). Dies korrespondiert mit dem stark gewachsenen Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Bezogen auf die Fläche pro Wohnung ist der Anteil der Haushalte in mittelgroßen Wohnungen (50 bis 70 m²) kontinuierlich rückläufig, während – bei Konstanz des Anteils kleiner Wohnungen – in den Größenklassen darüber ein Wachstum um 10 Prozentpunkte seit Anfang/Mitte der 90er Jahre zu verzeichnen ist. Diese Effekte werden durch die gegensätzlichen Trends zur Haushaltsverkleinerung und zur Wohnflächenvergrößerung hervorgerufen.

Dreizimmerwohnungen und mittelgroße Wohnungen dominierend, aber Anteile rückläufig

Tabelle 2.7: Größe der von den Hallenser Haushalten bewohnten Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche der Wohnung

Anteil der Haushalte mit einer Wohnung mit ...	1993	1994	1995	1997	1999	2001	2003
1 oder 2 Zimmern	27%	27%	29%	30%	33%	28%	31%
3 Zimmern	50%	51%	48%	47%	46%	46%	46%
4 Zimmern	18%	16%	16%	17%	14%	18%	16%
5 und mehr Zimmern	5%	6%	7%	6%	7%	8%	7%
Anteil der Haushalte mit einer Wohnfläche von ...							
bis 50 m ²	20%	20%	22%	24%	22%	19%	19%
51 bis 70 m ²	57%	58%	55%	54%	53%	50%	50%
71 bis 90 m ²	12%	11%	11%	11%	12%	14%	15%
mehr als 90 m ²	11%	10%	12%	12%	14%	17%	17%

Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle/Wittenberg (Bürgerumfrage)

Die Umzugsabsichten der Hallenser Mieter sind nach wie vor sehr hoch (Abbildung 2.10). Seit 1999 beabsichtigen 43-46% der Mieter, innerhalb der nächsten zwei Jahre sicher oder möglicherweise umzuziehen, gegenüber knapp 40% in den Jahren davor. Ein Trendwechsel ist nach den leichten Rückgängen 2001 nicht eingetreten. Bedenklich ist, dass die traditionell geringe Umzugsabsicht der selbstnutzenden Eigentümer im Jahr 2003 stark gestiegen ist.

Umzugsabsicht auf sehr hohem Niveau

Die Befragungsergebnisse zur Art der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen lassen auf einen auch künftig ungebrochenen Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche sowie zur Verbesserung der Wohnqualität schließen (Tabelle 2.8). Die Trends sind erstaunlich stabil, wie der Vergleich der Jahre 1993 und 2003 zeigt. Lediglich der Wunsch nach Komfortverbesserung ist geringer geworden. Darin

mehr Komfort und größere Wohnungen angestrebt

kommt vermutlich das inzwischen stark gestiegene Komfortniveau des Wohnungsbestandes zum Ausdruck.

Abbildung 2.10:

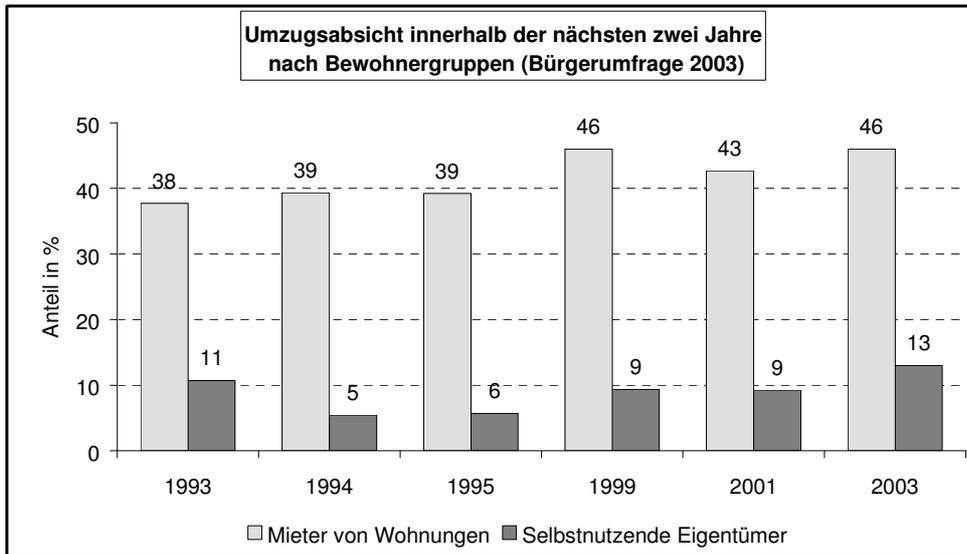


Tabelle 2.8: Von Umzugswilligen angestrebte Wohnung nach Wohnungsgröße und –komfort

Größe der neuen Wohnung	1993	2003	Komfort der neuen Wohnung	1993	2003
kleiner	23%	18%	weniger Komfort	0%	3%
gleich	29%	35%	gleicher Komfort	30%	44%
größer	48%	47%	mehr Komfort	70%	53%

Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (Bürgerumfragen 1993 und 2003)

2.5 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004)

Für eine günstige Vermietungssituation ist eine ausreichende Zahl nachfragender Haushalte notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Präferenzen der Haushalte sollte eine Übereinstimmung bestimmter Haushaltstypen mit bestimmten Wohnungsangeboten vorliegen. Die Wohnungsmarktakeure sollten angeben, ob die Nachfrage der Haushaltstypen geringer, ausreichend oder höher als das hallesche Wohnungsangebot ist.

Insgesamt wird die Nachfrage in allen Gruppen als zu gering eingeschätzt (Abbildung 2.11). Bei Beziehern hoher Einkommen wird sie mit Abstand als am geringsten eingeschätzt. Sehr gering im Vergleich zum Angebot ist sie weiterhin bei jungen/mittleren Singles, Alleinerziehenden und Familien mit Kindern. Nur bei Beziehern niedriger Einkommen herrscht eine annähernd das Angebot erreichende Nachfrage. Im Vergleich zu den Angaben im vorigen Jahr sehen die Experten eine noch geringere Nachfrage in diesem Jahr. Bei den Beziehern niedriger Einkommen wurde im letzten Jahr noch ein leichter Nachfrageüberhang gesehen. Mit der Ausnahme kinderloser junger/mittlerer Paare ist der Angebotsüberhang in allen Gruppen gleich geblieben oder leicht gestiegen.

In Zukunft, im Zeitraum von ca. drei Jahren, werden keine großen Veränderungen dieser Nachfrage-Angebotsstruktur erwartet. Als starke Nachfrager treten zur traditionellen Problemgruppe der Bezieher niedriger Einkommen die älteren Singles hinzu. Die Aussage gleicht derjenigen in den Vorjahren, obgleich der Unterschied zur Ist-Situation nicht so prägnant ausgeprägt ist. Der langfristige Trend einer alternden Gesellschaft mit wenigen Kindern ist in den Einschätzungen diesmal kaum zu erkennen. Möglicherweise kalkulieren die Wohnungsmarktakeure in

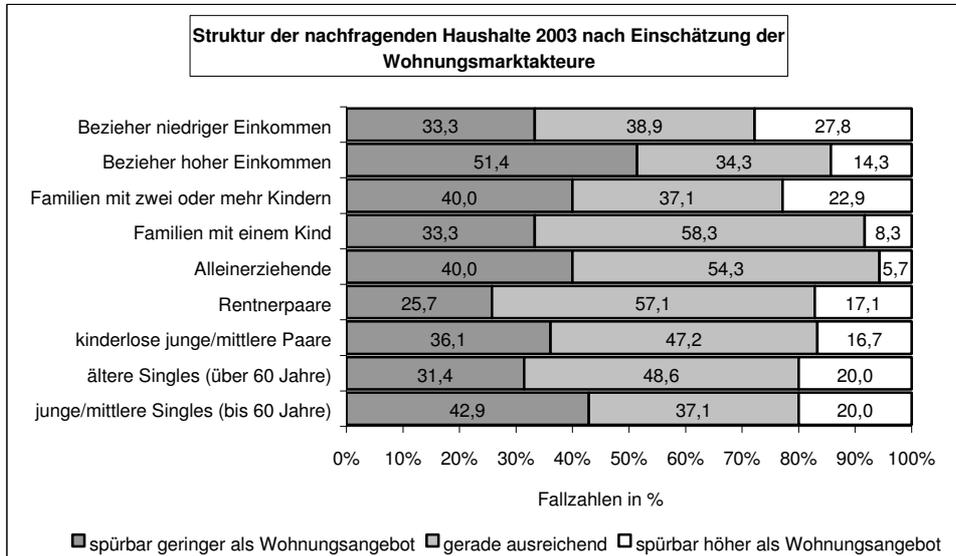
Bewertung der Nachfrage in Relation zum Angebot

Nachfrage in allen Gruppen zu gering

zukünftige Nachfrage überraschend fast unverändert

ihr Urteil die spürbare Zunahme des Baus/Umbaus altengerechter Wohnungen ein. D. h. ein Problem wird in der Ausweitung dieses Marktsegmentes weniger gesehen, als dies noch vor ein oder zwei Jahren der Fall war.

Abbildung 2.11:



2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung von Halle (Saale) nahm 2003 erstmals seit der Wende nicht ab. Dies geht auf einen gleichfalls erstmals vorhandenen positiven Wanderungssaldo zurück. Leider ist dies im letzten Jahr und voraussichtlich in diesem Jahr eine Sondersituation, ein „einwohnermeldetechnischer Effekt“, da eine neu eingeführte Zweiwohnsitzsteuer zu erheblichen Ummeldungen von Nebenwohnsitzen in Hauptwohnsitze geführt hat (überwiegend Studenten). Die Zahl der Nebenwohnsitze und damit insgesamt die wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) sind auch im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen. In den beiden Umlandkreisen hat sich der Bevölkerungsrückgang fortgesetzt. Im Jahr 2003 setzte sich die Tendenz der zunehmenden Alterung der Bevölkerung fort. Die Anzahl der Haushalte ist im vergangenen Jahr stärker als im Vorjahr gesunken, ist aber nach dem Sprung von 2001 noch nicht wieder auf den niedrigen Stand der Jahre 1997 bis 2000 gefallen. Damit ist der Prozess der Haushaltsverkleinerung vorläufig zum Stillstand gekommen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist weiter deutlich rückläufig, eine alarmierende Entwicklung. Sowohl die Zahl der Sozialhilfeempfänger als auch deren Quote haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Die Arbeitslosenquote ist deutlich gesunken, aber mit über 20% immer noch viel zu hoch. Zumindest diese beiden Sozialindikatoren betreffend konnten die negativen Trends der letzten Jahre gebrochen werden. Wie erwartet werden konnte, hat sich die Tendenz zunehmender Einkommensungleichheit wieder durchgesetzt: die unterste Einkommensgruppe partizipiert an der positiven Einkommensentwicklung seit Ende der 90er Jahre nicht mehr. Die Hallenser Haushalte vergrößerten ihre Wohnfläche seit der letzten Bürgerumfrage 2001 nicht. Wahrscheinlich ist dies nur eine Wachstumspause, da die Ursachen für den Trend weiter wirken. Die Umzugsabsicht ist 2003 jedoch wieder angestiegen und seit 1999 auf sehr hohem Niveau. Die Nachfrage der meisten Haushaltsgruppen ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure spürbar zu gering für das vorhandene Wohnungsangebot. Sie ist im letzten Jahr weiter gesunken. Nur bei Beziehern niedriger Einkommen entspricht sie annähernd dem Wohnungsangebot. Künftig wird ein Nachfragewachstum zusätzlich bei älteren Alleinlebenden erwartet. Insgesamt wird die Überangebotssituation bestehen bleiben.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2003	→
Bevölkerungsrückgang 2003	keiner
Wohnberechtigte Bevölkerung 2003	↘
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreise 2003	↘
Wanderungssaldo 2003	positiv
Anteil Bewohner unter 20 Jahre	↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter	↗
Anzahl der Haushalte 2003	↘
Anteil 1-Personenhaushalte 2003	→
Anteil 2-Personenhaushalte 2003	→
Anteil 3- und mehr Personenhaushalte 2003	→
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2003	↘
Arbeitslosenquote Dezember 2003	↘
Quote der Sozialhilfeempfänger 2003	→
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2003	↗
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2003	↗
Wohnfläche pro Haushalt 2003	→
Umzugsabsicht der Mieter 2003	↗
Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen 2004 (Marktbarometer)	↘

3. Wohnungsangebot

Gegenstand dieses Kapitels ist die Entwicklung des Wohnungsangebots. Dabei sind die Bautätigkeit, die Wohnungsabgänge und die Veränderung der Struktur des Wohnungsbestandes von Interesse. Den Abschluss des Kapitels bilden die subjektiven Einschätzungen aus dem Wohnungsmarktbarometer 2004 zum Investitionsklima und zu den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.

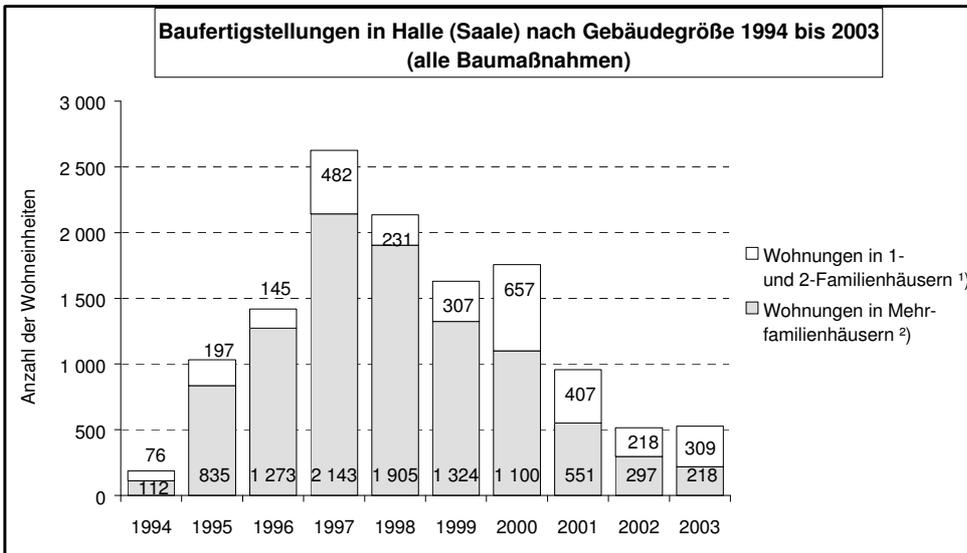
3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Der Trend einer seit dem Rekordjahr 1997 stark rückläufigen Wohnungsbautätigkeit in der **Stadt Halle (Saale)** hat sich im Jahr 2003 nicht fortgesetzt (Abbildung 3.1). Die Bautätigkeit hat sich auf niedrigem Niveau – ein Fünftel (!) der Fertigstellungszahl von 1997 – stabilisiert. Ein Hinweis: Im Stadtumbauprozess wird die Interpretation der Baustatistik schwieriger, da zunehmend eine Wohnungsreduzierung in bestehenden Gebäuden auftritt, die in der Statistik saldiert als negative Baufertigstellungen auftreten. U. a. deswegen macht die gegenüber 2002 wieder erheblich gestiegene Neubautätigkeit statistisch annähernd die gesamte Bautätigkeit aus, da im Bestand nur noch wenige zusätzliche Wohnungen entstehen. Insgesamt haben sich die Proportionen zugunsten von 1-2-Familienhäusern verschoben, die knapp 60% Anteil an der Bautätigkeit erreichen und damit erstmals die Mehrheit der Baufertigstellungen bilden. Der Neubau von 1-2-Familienhäusern ist gegenüber 2002 um 2/3 gestiegen (auf 357 WE). Dies sind jedoch vermutlich im wesentlichen Vorzieheffekte aufgrund der Diskussionen um die Streichung der Eigenheimzulage, die zu Jahresbeginn 2004 modifiziert und für Neubauten gekürzt wurde. Die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern sind im Neubau auf niedrigem Niveau stabil und einschließlich von Maßnahmen an bestehenden Gebäuden weiterhin rückläufig (-1/4 gegenüber 2002). Sie erreichen noch ca. 1/10 des Maximums in den 90er Jahren.

Wohnungsbautätigkeit auf niedrigem Niveau stabil

zu viele Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern, zu wenige in 1-2-Familienhäusern

Abbildung 3.1:



Nach dem „Zwischenhoch“ von 2002 ist die Zahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr drastisch auf fast die Hälfte des Vorjahreswertes gefallen und hat den niedrigsten Stand seit 1992 erreicht. Im Neubau ist der Rückgang mit -19% deutlich geringer. Erstmals übersteigen die Neubaugenehmigungen die Gesamtzahl der Genehmigungen, d. h. im Bestand wird die oben angesprochene „negative Bautätigkeit“ stattfinden. Dies ist insbesondere bei 1-2-Familienhäusern zu verzeichnen und hat seine Ursache im beabsichtigten Umbau mehrgeschossiger Kasernen- und Internatsgebäude zu Reihenhauskomplexen. Stabilisierendes Element

Baugenehmigungen in Halle stark rückläufig

der Baugenehmigungen sind die Neubaugenehmigungen für WE in 1-2-Familienhäusern, die nur wenig unter dem Stand von 2002 liegen (-14%). Inzwischen erreichen sie fast $\frac{3}{4}$ Anteil an den Neubaugenehmigungen gegenüber ca. 50% in den Jahren 1999 und 2000. Insgesamt ist somit für das laufende Jahr ein Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten.

Die Bautätigkeit in den **Umlandkreisen** war im vergangenen Jahr wiederum moderat um -7% rückläufig (Neubautätigkeit: Tabelle 3.1), nach dem starken Einbruch in 2001. Im Gegensatz zu den 90er Jahren findet seit 2001 ein Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern faktisch kaum noch statt. Im Unterschied zur Stadt Halle (Saale) hat das Umland im vergangenen Jahr Steigerungen der Baugenehmigungen zu verzeichnen (+8% Neubau, +12% insgesamt), so dass ein leichter Anstieg der Bautätigkeit erwartet werden kann. Damit übersteigt die Zahl der Baugenehmigungen im Umland den städtischen Wert wieder deutlich

Stabilisierung der Bautätigkeit im Umland auf niedrigem Niveau

Tabelle 3.1: Baufertigstellungen (Errichtung neuer Wohngebäude) in den beiden Umlandkreisen nach Gebäudegröße

Anzahl Wohnungen	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
WE in 1-2-Familienhäusern	558	775	865	1.541	1.238	1.160	596	580	544
WE in Mehrfamilienhäusern	303	602	895	506	325	211	61	46	41
Fertigstellungen insgesamt	861	1.377	1.760	2.047	1.563	1.371	657	626	585

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Für die Wohnsuburbanisierung hallescher Haushalte entscheidend ist die Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Halle (Stadt und beide Umlandkreise) (Tabelle 3.2). In den Jahren 1998 bis 2000 wurde ein Maximum der Bautätigkeit in diesem Marktsegment erreicht mit durchschnittlich 1.700 fertiggestellten WE im Neubau. Seit 2001 ist dieses Volumen auf unter 1.000 Einheiten zurückgegangen, mit dem stärksten Einbruch im vorletzten Jahr. Besonders starken Schwankungen sind die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Halle (Saale) unterworfen. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region ist ein Maß für die Position Halles im Vergleich zum Umland in Bezug auf das Suburbanisierungspotenzial. Nachdem die Stadt in den 90er Jahren mit der Ausnahme 1997 nur geringe Anteile am gesamten Neubauvolumen erreicht hat – mit dem Ergebnis einer starken Suburbanisierung in das Umland – werden seit dem Jahr 2000 (mit der Ausnahme 2002) mehr als $\frac{1}{3}$ der 1-2-Familienhäuser in Halle errichtet. Die Baugenehmigungen erlauben eine Zukunftsprognose für das laufende Jahr. Darin deutet sich eine leichte Verschlechterung von Halles Position an.

seit 2000 gute Position Halles im Segment der 1-2-Familienhäuser

Tabelle 3.2: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Halle

Anzahl Wohnungen	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Baufertigstellungen Stadt Halle	177	134	457	204	297	630	400	213	357
Baufertigstellungen Umlandkreise	558	775	865	1.541	1.238	1.160	596	580	544
Summe	735	909	1.322	1.745	1.535	1.790	996	793	901
Anteil der Stadt Halle	24%	15%	35%	13%	19%	35%	40%	27%	40%
Baugenehmigungen Stadt Halle			321	497	477	464	244	352	304
Baugenehmigungen Umlandkreise			1.258	1.395	1.199	657	503	449	486
Summe			1.579	1.892	1.676	1.121	747	801	790
Anteil der Stadt Halle			20%	26%	28%	41%	33%	44%	38%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Eine Übersicht über die gesamte Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum 1991 bis 2003 in den beiden Umlandkreisen gibt Karte 1. Ein Hinweis: Die Baufertigstellungsstatistik unterschätzt die tatsächliche Bautätigkeit im Umland z. T. erheblich, wie aus einem Quervergleich mit Bebauungsplänen und dem Einwohnerzuwachs der Kommunen deutlich wurde. Die Trends sind also in Wirklichkeit noch stärker ausgeprägt. Erkennbar ist eine hohe Konzentration der Neubautätigkeit unmittelbar an der Stadtgrenze Halles, wie sie für den Suburbanisierungsschub in den 90er Jah-

Wohnungsbau im Umland orientierte sich wenig am zentralörtlichen System



ren typisch war. Bestimmte Gemeinden haben hier erhebliche bauliche Erweiterungen vorgenommen, die den Eigenbedarf um ein Vielfaches übertreffen. Dies korrespondiert nur in wenigen Fällen mit dem zentralörtlichen System der Raumordnung. Die Zone größter baulicher Intensität bildet indes der Gemeindegürtel zwischen Günthersdorf und Großkugel an der östlichen Landesgrenze. Parallel zu Großinvestitionen in Gewerbe und Großflächigen Einzelhandel hat sich hier im Autobahnkorridor und Mittelpunkt des Verdichtungsraumes Leipzig-Halle ein Wohnungsbauschwerpunkt entwickelt.

Der Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum hat nach den Angaben der kommunalen Bürgerumfrage ab Mitte der 90er Jahre erheblich zugenommen (Tabelle 3.3). Von einem durch die Wohnungsmarktverhältnisse in der DDR bedingten sehr niedrigen Ausgangsniveau von unter 10% hat die Wohneigentumsquote inzwischen 14% erreicht (statistische Schwankungen der Umfrageergebnisse!). Mit dem Mikrozensus auf Haushaltszahlen umgerechnet, besaßen 1993 ca. 12.000 halleische Haushalte Wohneigentum und 2003 schon ca. 17.000 Haushalte. Im Vergleich mit westdeutschen Großstädten ist dies dennoch eine sehr niedrige Wohneigentumsquote. In westdeutschen Großstädten zwischen 100 Tsd. und 500 Tsd. Einwohnern beträgt sie inzwischen laut LBS-Research 32%. Zudem hat Deutschland die niedrigste Wohneigentumsquote in der EU. Hier besteht noch ein sehr großer Nachholbedarf für die Stadt Halle (Saale), insbesondere auch aus Gründen der privaten Altersvorsorge. Es sollte auch Beachtung finden, dass in den 90er Jahren nach einer Schätzung 10 Tsd. bis 15 Tsd. halleische Haushalte Wohneigentum im Umland gebildet haben, also deutlich mehr als in der Stadt Halle.

**Wohneigentumsquote
deutlich gewachsen,
aber noch sehr starker
Nachholbedarf**

Tabelle 3.3: Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum

	1993*	1994*	1995	1997	1999	2001	2003
Eigentumswohnung	0,4%		0,8%	1,4%	3,1%	3,9%	3,4%
eigenes Haus	8,5%		8,5%	9,0%	11,3%	12,0%	10,7%
Wohneigentumsquote	8,9%	8,2%	9,3%	10,4%	14,4%	15,9%	14,1%
* Variationen in der Fragestellung							
Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle/Wittenberg (Bürgerumfrage)							

Die Anzahl der Wohnungsabgänge ist nach dem sehr hohen Wert von 2002 wieder um tausend WE auf 1.460 WE im letzten Jahr gesunken (Abbildung 3.2). Insgesamt verzeichnet die Statistik für die letzten drei Jahre einen außergewöhnlich hohen Abgang von insgesamt 5.323 WE – Ergebnis des verspäteten, aber erfolgreichen Beginns des Stadtumbau-Ost-Programms. Dies entspricht 3,5% des Bestandes. Diese Zahlen beziehen sich jedoch auf die Abgangsgenehmigung, die dem tatsächlichen Abgang um bis zu drei Jahre vorauseilt (es ist außerdem möglich, dass eine Abgangsgenehmigung nicht umgesetzt wird). Der Wohnungsbestand ist somit höher, als ihn das Statistische Landesamt nachweist (Abbildung 3.3.). Den Hauptanteil des Abgangs bildet seit 2003 der Abriss von Wohnungen in den sechs Fördergebieten des Stadtumbau-Ost-Programms und darin wieder fast ausschließlich Plattenbauten. Das Monitoring des Stadtumbau-Ost weist für 2003 einen tatsächlichen Abriss von 1.398 WE und bis Ende August des laufenden Jahres von 2.031 WE aus.

**Wohnungsabgänge seit
2001 auf hohem Niveau**

**tatsächlicher Abriss
kam verzögert erst 2003
in Gang**

Das Statistische Landesamt weist seit 2002 deutliche Reduzierungen des Wohnungsbestandes aus (2002 -1,3%, 2003 -0,6%) (Abbildung 3.3). Zu einer tatsächlichen Bestandsreduzierung ist es durch die Umsetzung der Abrisse dagegen erstmalig im vergangenen Jahr gekommen. Damit ist der Trendwechsel zu sinkenden Wohnungsbeständen vollzogen.

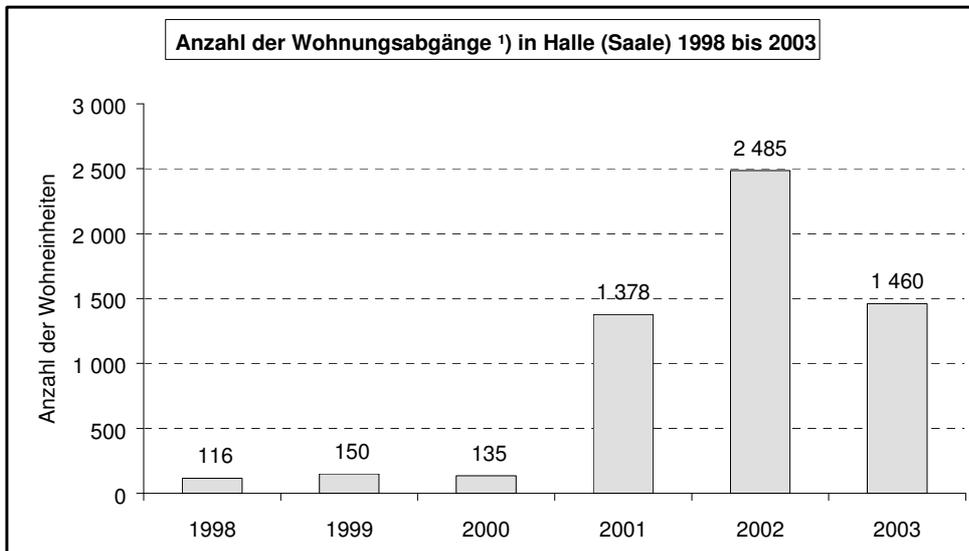
**Wohnungsbestand real
sinkend**

Die auf den Geschosswohnungsbau ausgerichteten Wohnungsabgänge führen zu einer allmählichen Veränderung der Wohnungsbestandsstruktur (Tabelle 3.4): Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten nahm im letzten Jahr wie in den Vorjahren langsam zu (+0,3% auf 10,6%). Aufgrund der niedrigen Wohneigentumsquote ist dies jedoch nur ein bescheidener Anteil. Hinsichtlich der Eigentümerstruktur ist für 2003 eine Fortsetzung des Trends eines leicht sinkenden Anteils der Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen zu verzeichnen, die über 2/3 des Woh-

**langsame Veränderung
der Bestandsstruktur**

nungsbestandes besitzen. Aufgrund der Bautätigkeit und der Privatisierung stieg der Anteil der sonstigen Eigentümer leicht an.

Abbildung 3.2:



¹⁾ erteilte Abgangsgenehmigungen

Abbildung 3.3:

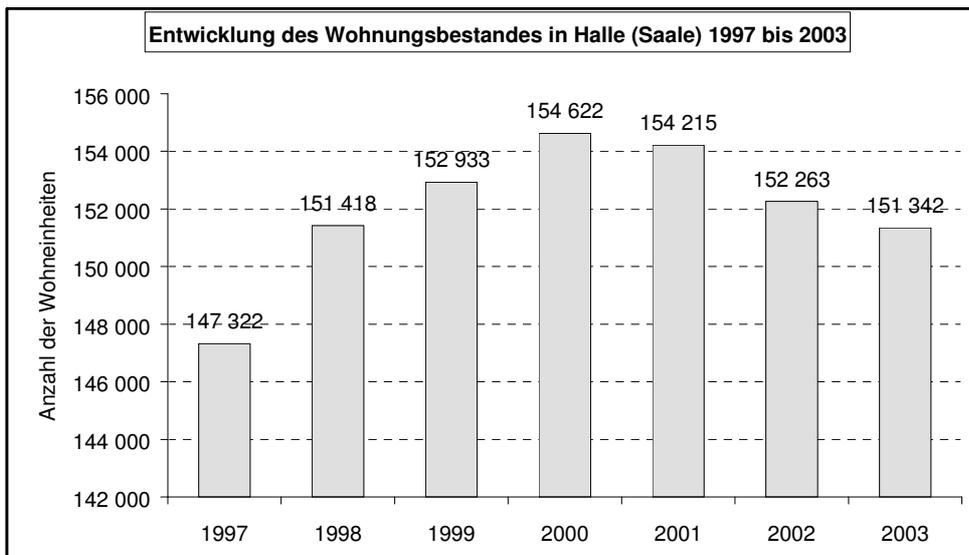


Tabelle 3.4: Wohnungsbestand in Halle nach Gebäudegröße und Eigentümer

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Wohnungen insgesamt darunter Anteil Wohnungen ...	147.322	151.418	152.933	154.622	154.215	152.263	151.342
in 1-2-Familienhäusern	9,5%	9,4%	9,5%	9,8%	10,1%	10,3%	10,6%
in Mehrfamilienhäusern	90,5%	90,6%	90,5%	90,2%	89,9%	89,7%	89,4%
im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen	72,5%	72,0%	71,9%	71,1%	69,9%	69,7%	69,3%
im Eigentum sonstiger Eigentümer	27,5%	28,0%	28,1%	28,9%	30,1%	30,3%	30,7%
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt/Fachbereich Bürgerservice Halle							

3.2 Zwischenbilanz der Stadtumbau-Ost-Programms

Im folgenden wird eine Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms bezüglich des für die Wohnungsmarktbeobachtung wichtigsten Aspektes, des Abrisses von Wohnungen, gezogen. Nachdem das Programm Stadtumbau-Ost im letzten Quartal 2002 finanziell angelaufen ist, konnte im letzten Jahr und in diesem Jahr ein erhebliches Abrissvolumen umgesetzt werden. Noch nicht durch den Stadtumbau-Ost finanziert, war bereits in den Jahren 2001 und 2002 in der Großwohnsiedlung Silberhöhe ein Abbruch von 387 Wohnungen durch ein Wohnungsunternehmen erfolgt.

Bis Ende August diesen Jahres wurden 3.429 Wohnungen mit Fördermitteln des Stadtumbau-Ost-Programms in Halle abgerissen, davon fast 1.400 im vergangenen Jahr (Tabelle 3.5). In diesem Jahr kann annähernd eine Verdopplung des Abrissvolumens erreicht werden, denn 679 bewilligte WE (in den Programmjahren 2002 und 2003) sind noch nicht abgerissen. Dies ist ein sehr positives Ergebnis und liegt in der mittelfristigen Zielplanung des Abbruchvolumens von ca. 17.600 WE bis einschließlich 2010. Auffällig ist, dass der Abriss der Auszahlung der Fördermittel weit vorseilt, d. h. von den Wohnungsunternehmen in großem Umfang vorfinanziert wurde. Während 84% der in den Programmjahren 2002 und 2003 bewilligten WE abgerissen sind, wurden erst 41% der bewilligten Fördermittel ausgezahlt – fast 8 Mio. € stehen noch aus. Kritik verdient die – angesichts der schnellen Umsetzung der Abrisse – sehr fragwürdige Splittung der Fördermittelauszahlung über den langen Zeitraum von Programmjahren mit je fünf Haushaltsjahren. Die letzten Mittel des ersten Programmjahres 2002 werden erst im Jahr 2006 ausgezahlt! Die entscheidende Frage ist, ob das hohe Abrisstempo in den nächsten Jahren beibehalten werden kann. Die Bewilligungen im Programmjahr 2004 liegen unter dem bisherigen Volumen, so dass im nächsten Jahr von einem Rückgang des Abbruchvolumens auszugehen ist. Die Stadt und die Wohnungsunternehmen haben indes ihre schwierigen Aufgaben sehr gut erledigt, denn ein Berg von ca. 6.500 für den Abbruch beantragter WE wartet auf die finanzielle Förderung (beantragt: 22,5 Mio. €) durch das Programm Stadtumbau-Ost. Engpässe wegen mangelnder Abrissvorschläge sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

Erfolg: bis Ende August 2004 3.429 Wohnungen im Stadtumbau-Ost abgerissen

Abrisse fast völlig umgesetzt durch Vorfinanzierung in großem Umfang

lange Liste für den Abriss beantragter Wohnungen versus zu geringer Fördermittel

Tabelle 3.5: Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost: vollzogener Rückbau (Abriss) von Wohnungen und diesbezüglicher Fördermitteleinsatz

	Jahr der Umsetzung				
	2002	2003	2004 (bis 31.08.)	gesamt	noch offen
abgerissene Wohneinheiten	0	1.398	2.031	3.429	
ausgezahlte Fördermittel in 1.000 €	872	2.031	3.389	5.604	
bewilligte, noch nicht abgerissene WE					679
bewilligte, nicht ausgezahlte Mittel in 1.000 €					7.983
bewilligte WE im Programmjahr (PJ) 2004*					1.392
bewilligte Mittel im PJ 2004 in 1.000 €*					4.620
laufende Anträge WE ohne Bewilligung					6.553
laufende Anträge Fördermittel ohne Bewilligung in 1.000 €					22.491

Datengrundlage: Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

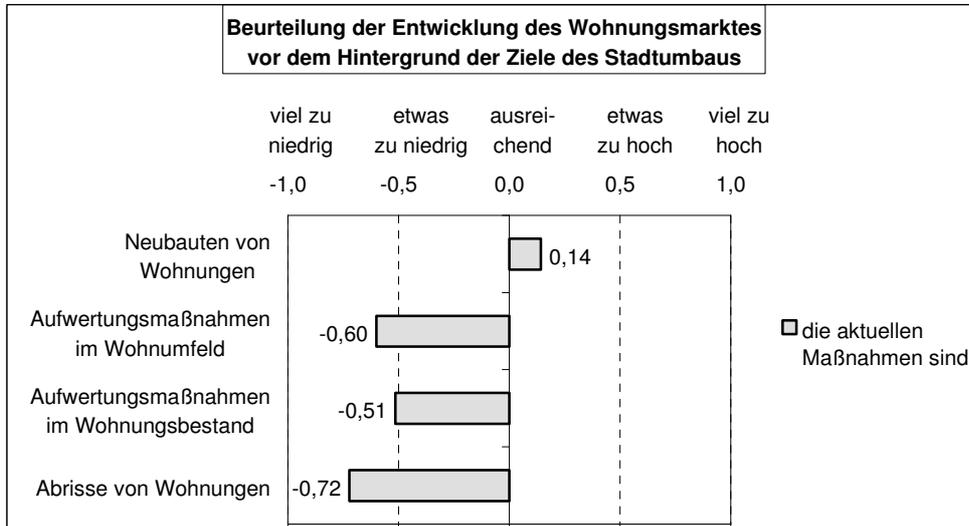
* unter Vorbehalt

Die Wohnungsmarkexperten bewerten das Abrissvolumen in Halle überwiegend als viel zu niedrig (Abbildung 3.4). Sie bringen damit ihren Wunsch zum Ausdruck, das Problem des großen Wohnungsüberhangs schneller zu lösen. Die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand werden dagegen nur als etwas zu niedrig bewertet, gleichermaßen die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld, obgleich dafür viel weniger Mittel ausgegeben werden, wenn man auf die tatsächliche Mittelverwendung im Wohnungsbestand und Wohnumfeld fokussiert. Als etwas zu hoch wird der Neubau von Wohnungen bewertet. Das deckt sich mit der Aussage der Wohnungsmarktbeobachtung, dass nach wie vor zu viele Wohnungen in Mehr-

Wohnungsmarkexperten fordern entschieden schnelleren Abriss

familienhäusern errichtet werden. Insgesamt verdeutlicht diese Einschätzung der Wohnungsmarktexterten, dass der Stadtumbau-Ost vor allem eines tun soll: nicht marktfähige Wohnungen abzureißen, und zwar schneller als bisher.

Abbildung 3.4:



3.3 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004)

Die befragten Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, das Investitionsklima für die aktuelle Situation, die Veränderung in den letzten zwölf Monaten sowie die sich abzeichnende Entwicklung in ca. drei Jahren, bezogen auf die verschiedenen Marktsegmente einzuschätzen (Abbildung 3.5).

Das Investitionsklima ist aktuell in allen Segmenten gedrückt und hat sich überall in den letzten zwölf Monaten verschlechtert. Die Einschätzung gleicht der vom vergangenen Jahr. Methodenkritisch ist anzumerken, dass die Frageformulierung „Verschlechterung in den letzten zwölf Monaten“ nicht wie erhofft funktioniert, da das aktuelle Investitionsklima trotz „Verschlechterung“ nicht schlechter eingeschätzt wird als im vergangenen Jahr. Besonders gedrückt ist das Investitionsklima bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten und beim Neubau von Mietwohnungen. In den nächsten drei Jahren wird nur noch eine geringe Verschlechterung des Investitionsklimas erwartet, im Unterschied zum Vorjahr jedoch keine ausdrückliche Verbesserung beim Neubau von Wohneigentum. Für letzteres ist vielleicht die geringere Eigenheimzulage verantwortlich.

Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakeure zur erwarteten Entwicklung von Rahmenbedingungen in ca. drei Jahren gefragt, die für die Investitionstätigkeit relevant sind (Abbildung 3.6). Fast 80% der Akteure rechnen mit einer sinkenden Bevölkerung, die Hälfte mit einer leicht sinkenden Haushaltszahl. Fast 2/3 rechnen mit sinkendem Wohnungsneubau, 80% mit einer Steigerung der Abrisstätigkeit! Gegenüber dem letzten Jahr sind die Einschätzungen unverändert geblieben. Die Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung ist sicherlich unstrittig, eine Steigerung der Abrisstätigkeit gegenüber dem Spitzenwert in diesem Jahr dagegen unrealistisch.

Investitionsklima ist wie im letzten Jahr gedrückt

sinkende Bevölkerung, stabile bis sinkende Haushaltszahlen, rückläufiger Neubau, steigender Abriss erwartet

Abb. 3.5:

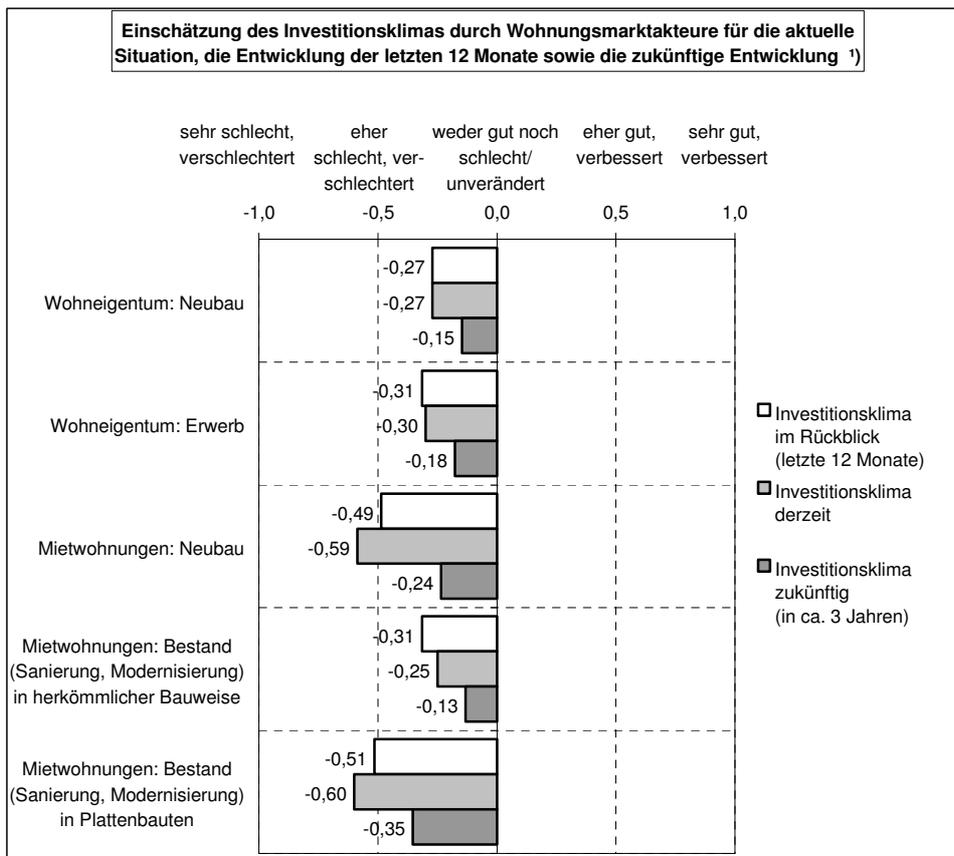
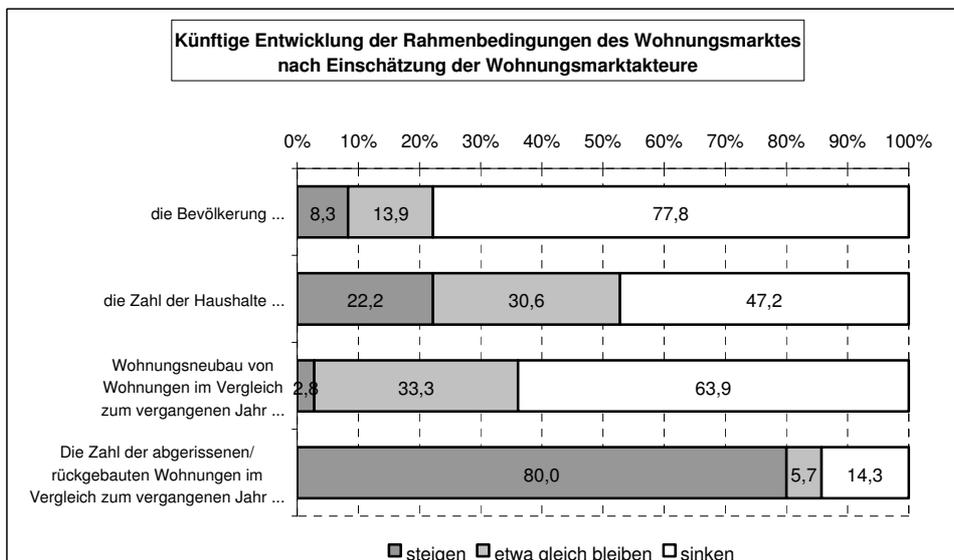


Abb. 3.6:



3.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen hat sich 2003 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Erfreulicherweise haben sich die Proportionen deutlich zugunsten von 1-2-Familienhäusern verschoben. Im Neubau ist das noch stärker der Fall. Die Zahl der Baugenehmigungen ist dagegen auf den tiefsten Stand seit Anfang der 90er Jahre gefallen. Kurzfristig ist somit ein Rückgang der Bautätigkeit

zu erwarten. In den Umlandkreisen waren die Baufertigstellungen moderat rückläufig. Dafür sind hier die Baugenehmigungen wieder deutlich angestiegen, so dass sich die Bautätigkeit im Umland ausweiten wird. Die Entwicklung verläuft gegenwärtig komplementär zur Stadt Halle (Saale), aber in beiden Räumen auf niedrigem Niveau. Halle hatte im letzten Jahr seine Position im Segment der 1-2-Familienhäuser im Stadt-Umland-Vergleich wieder verbessert und 40% der Baufertigstellungen an sich binden können. Bei den Baugenehmigungen ist der gegenläufige Trend zu verzeichnen. Die Wohneigentumsquote ist in der zweiten Hälfte der 90er Jahre in Halle stark gestiegen und hat sich seitdem konsolidiert. Gemessen an vergleichbaren westdeutschen Großstädten ist sie jedoch sehr gering. Im Jahr 2003 ist die Zahl der Wohnungsabgangsgenehmigungen nach dem hohen Wert in 2002 wieder gesunken, aber immer noch auf hohem Niveau. Sehr stark angestiegen ist dagegen die Zahl der realen Abrisse in den Stadtumbaugebieten. Eine nochmalige Steigerung auf Rekordniveau ist im laufenden Jahr zu verzeichnen. Der Wohnungsbestand ist 2003 auch real deutlich gesunken, nachdem das Statist. Landesamt bereits seit 2002 auf Basis der Abgangsgenehmigungen deutlich sinkende Bestände in Halle ausweist. Das Stadtumbau-Ost-Programm als wesentlicher Faktor für die Wohnungsbestandsentwicklung ist im Jahr 2003 erfolgreich wirksam geworden.

Das Investitionsklima ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure in allen Marktsegmenten gedrückt, am stärksten beim Mietwohnungsneubau und bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. In den nächsten drei Jahren wird jedoch nur noch eine geringe Verschlechterung des Investitionsklimas erwartet. Als Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit in Halle (Saale) werden in den nächsten drei Jahren weiter sinkende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie Neubautätigkeit erwartet. Dagegen wird von den Experten mit einer starken Steigerung der Abrisszahlen gerechnet.

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2003	→
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2003	↘↘
Fertiggestellte Wohnungen in Umlandkreisen 2003	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Umlandkreisen 2003	↗
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2003	↗
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2003	↘
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2003	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2003	↘
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2003	↗↗
Wohnungsbestand 2003	↘
Umsetzung des Stadtumbau-Ost-Programms 2003	↗
Aktuelles Investitionsklima 2004 (Wohnungsmarktbarometer)	eher schlecht

4. Immobilienmarkt und Baulandangebot

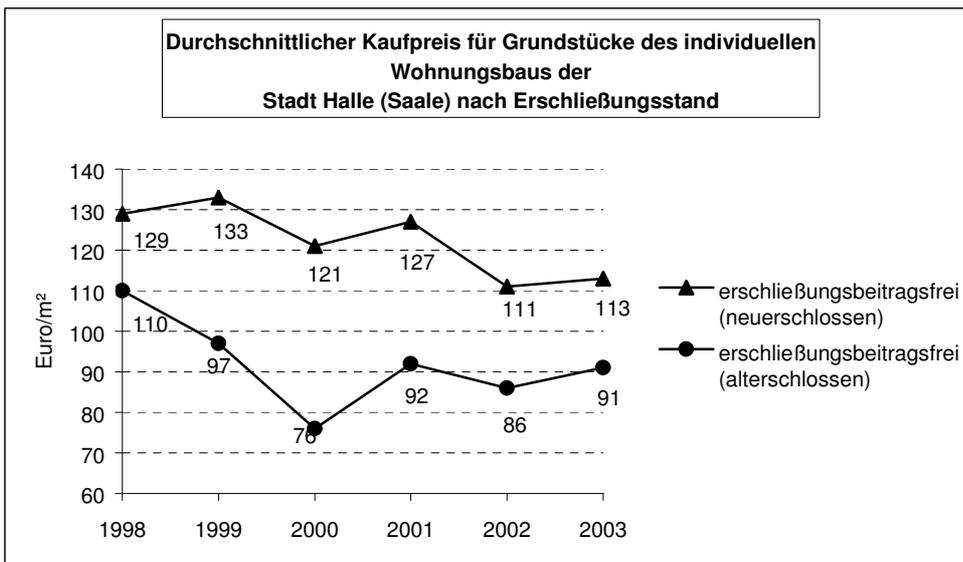
In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Kosten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus, für bestehende 1-2-Familien- und Mehrfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen betrachtet. Weiterhin wird das Baulandpotenzial in der Stadt hinsichtlich der planungsrechtlichen Verfügbarkeit und der Markteinschätzung durch die Wohnungsmarktakeure analysiert.

4.1 Immobilienmarkt

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird mit den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte analysiert. Einleitend der Hinweis, dass die Datenbasis nicht so robust ist, wie es wünschenswert wäre, weil vom Gutachterausschuss letztlich nur Ausschnitte des Marktgeschehens ausgewertet werden, die eventuell nicht repräsentativ sind. Z. T. sind die Fallzahlen sehr gering und statistisch nicht zuverlässig. Andererseits sind die Angaben des Gutachterausschusses für die Wohnungsmarktbeobachtung unverzichtbar. Im letzten Jahr wurde die territoriale Abgrenzung der Gutachterausschüsse in Sachsen-Anhalt verändert. Weniger Ausschüsse sind für jeweils größere Territorien zuständig. Dadurch entsteht bei allen Daten, die die Region betreffen, eine gebrochene Zeitreihe mit eingeschränkten Möglichkeiten zum Längsschnittvergleich.

Datenbasis Gutachterausschuss nicht robust; neue territoriale Abgrenzung

Abbildung 4.1:



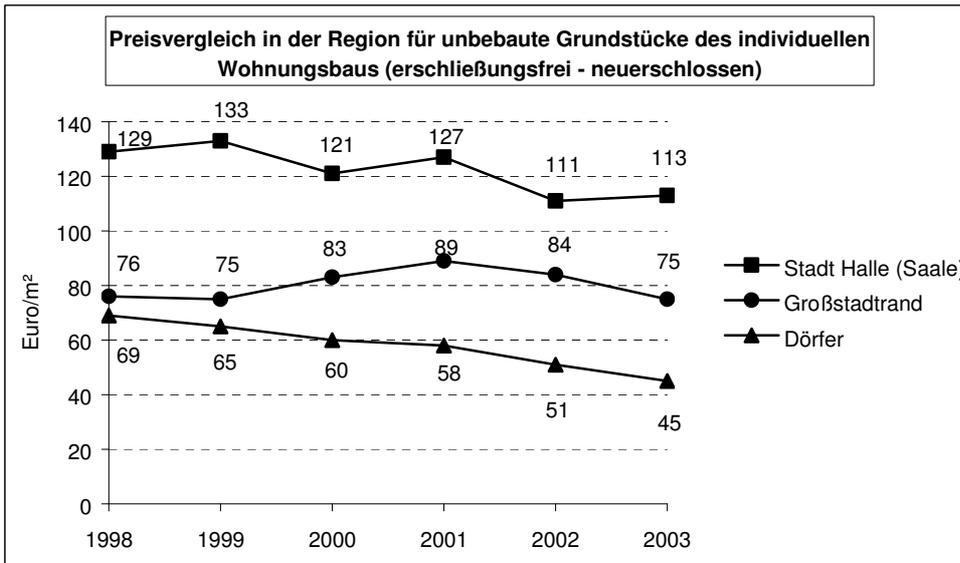
Der langjährige Preisrückgang bei den durchschnittlichen Kaufpreisen für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* in der Stadt Halle (Saale) ist im vergangenen Jahr zum Stillstand gekommen (Abbildung 4.1). Die altersschlossenen Grundstücke haben sogar um 6% im Preis angezogen. Der Grund ist die stark gestiegene Bautätigkeit im individuellen Wohnungsbau im vergangenen Jahr, die vermutlich auf Vorzieheffekte aufgrund des drohenden Wegfalls der Eigenheimzulage zurückgeht. Dies hat die Grundstücksnachfrage stark angekurbelt. Die Ergebnisse für die Region können nur schwer mit den Werten bis 2002 verglichen werden (Abbildung 4.2). Beispielsweise haben die Preise für neuerschlossene Grundstücke stark nachgegeben, was neben der zurückgegangenen Bautätigkeit im Umland Halles auch am geänderten territorialen Zuschnitt liegen kann. Im innerregionalen Vergleich hat der *Großstadtrand*, das sind überwiegend die an die Stadt Halle angrenzenden Gemeinden, im letzten Jahr bei den Preisen für neu- und alterschlossene Grundstücke stark nachgegeben (-11% und -23%). In den *Dörfern* (abseits der Großstadt) sind die altersschlossenen Grundstücke im Jahr 2003 preisstabil geblieben, während die neuerschlossenen Grundstücke

Leichter Preisanstieg für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Halle

Preisrückgang am Großstadtrand

nochmals stark im Preis nachgegeben haben und um 1/3 unter den Preisen von 1998/1999 liegen. Ein Einfluss des erweiterten Gebietszuschnittes ist hier nicht auszuschließen. Der langjährige Trend ist überwiegend von Preisrückgängen gekennzeichnet. Ausnahmen bilden der Großstadtrand, der nach zwischenzeitlich höheren Preisen zum Niveau Ende der 90er Jahre zurückgekehrt ist und alterschlossene Grundstücke in den Dörfern mit höheren Preisen als 1998/1999. Insgesamt verwundert angesichts des starken Rückgangs der Bautätigkeit in den letzten fünf Jahren – insbesondere im Umland – die geringe Preiselastizität des Grundstücksmarktes nach unten.

Abbildung 4.2:



Die (erschließungsbeitragsfreien) Mehrfamilienhausgrundstücke haben die Talsohle des Preisverfalls im letzten Jahr überwiegend durchschritten, mit der Ausnahme weiter sinkender Preise für alterschlossene Grundstücke im (vergrößerten) Katasteramtsbereich. Angesichts nach wie vor sehr hoher Wohnungsleerstände und geringer Bautätigkeit ist dies überraschend. Die Aussagekraft der Daten ist aufgrund der geringen Fallzahlen allerdings gering. Erst anhand der Daten von 2004 sollte beurteilt werden, ob ein Trendwechsel eingetreten ist. Auch im letzten Jahr wurde in Halle für Mehrfamilienhausgrundstücke geringere Quadratmeterpreise bezahlt, als für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus!!

Nach den starken Preisrückgängen für 1-2-Familienhäuser in den Jahren 2001 und 2002 haben sich die Preise im letzten Jahr in der Stadt Halle stabilisiert (Abbildung 4.3). Einem weiteren Preisrückgang bei Baujahren vor 1949 steht ein stabiler Preis der Neubauobjekte nach 1990 gegenüber, das größte Marktsegment im letzten Jahr. Das dazwischenliegende „DDR-Segment“ ist zu klein für eine sinnvolle Interpretation. Im Katasteramtsbereich sind dagegen die Preise der Altbauten vor 1990 drastisch um 1/4 gefallen. Neben verringerter Nachfrage wird sich hier wiederum die Vergrößerung des Katasteramtsbereiches um strukturschwache Kreise auswirken.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Mehrfamilienhäuser ist von starken Preisschwankungen gekennzeichnet, die schwer interpretierbar sind. Der langjährige Trend sinkender Preise seit Ende der 90er Jahre scheint 2003 dennoch gestoppt. Die sehr hohen Preise im vorletzten Jahr sind vermutlich „Ausreißer“.

Die Preistendenz bei Eigentumswohnungen in Halle ist auch im letzten Jahr überwiegend fallend (Abbildung 4.4). Umgewandelte Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1949 sind seit Ende der 90er Jahre um 1/4 im Preis gefallen und haben sich den Eigentumswohnungen aus der DDR-Bau epoche mit dem insgesamt niedrigsten Preisniveau stark angenähert. Letztere erzielten in den letzten fünf Jahren stabile bis leicht steigende Preise und haben offenbar eine stabile Nachfra-

Preisverfall für Mehrfamilienhausgrundstücke gestoppt

Kaufpreise für 1-2-Familienhäuser in Halle stabil

Preisverfall für Mehrfamilienhäuser gestoppt

fallende Preise für Eigentumswohnungen

ge. Neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf sind seit Ende der 90er Jahre ebenfalls deutlich im Preis gefallen. Sie haben das mit Abstand höchste Preisniveau. Insgesamt liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen teilweise immer noch über denen von freistehenden 1-2-Familienhäusern – ein Fakt, der sich in hohem Maße hemmend auf die Entwicklung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes auswirkt.

Abbildung 4.3

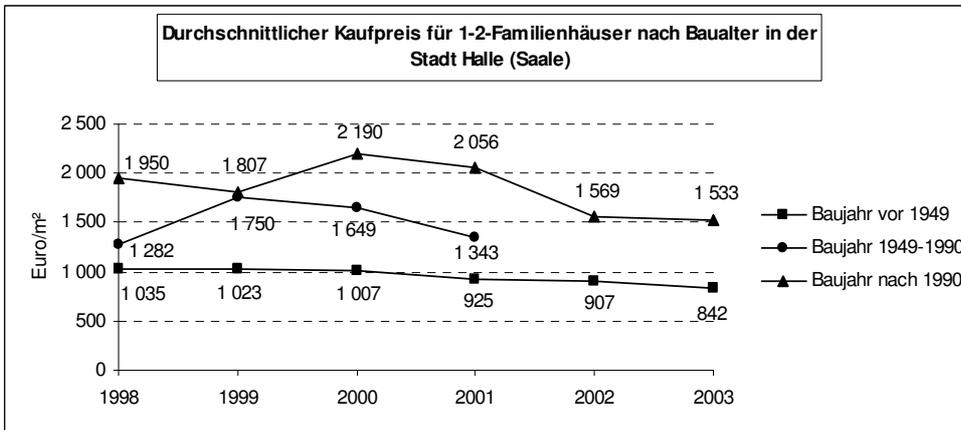
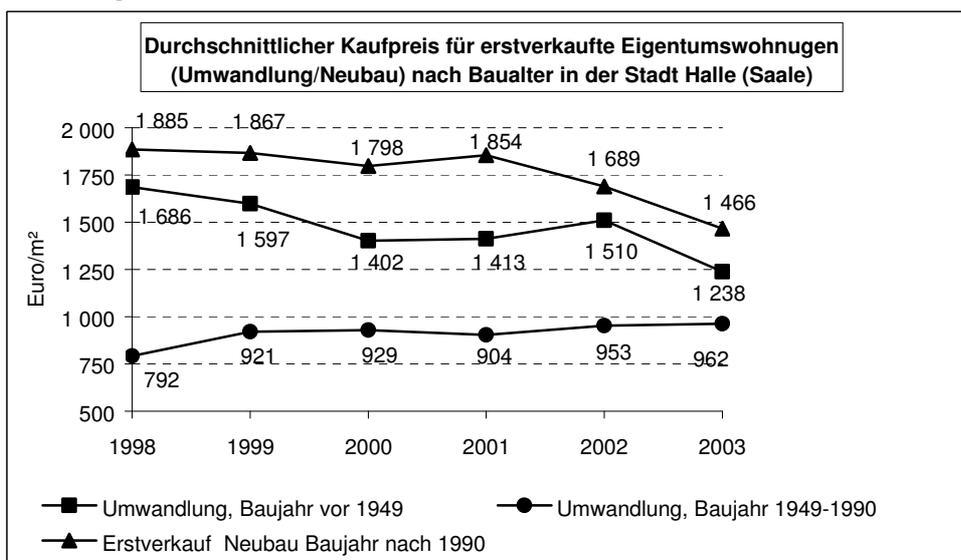


Abbildung 4.4:



4.2 Baulandpotenziale

Für den diesjährigen Bericht wird unverändert auf die Baulandpotenzialerhebung vom 1. Quartal 2003 zurückgegriffen, die aufgrund der geringen Bautätigkeit weiterhin aktuell ist. Die Erhebung berücksichtigt Flächen im Bestand – Baulücken und geplante Abrissflächen in Großwohnsiedlungen – in größerem Umfang. Dennoch werden die Potenziale im Bestand unterschätzt, da:

- mindergenutzte bzw. falsch genutzte Baulücken (z. B. alte Garagenanlage im Gründerzeitbestand),
- Arrondierungen/Abrundungen,
- Grundstücke mit Hausruinen,
- wohnungsbaugeeignete (Gewerbe-)Brachflächen im Innenbereich

in der Abschätzung nicht berücksichtigt werden konnten, da dies sehr schwierig ist. Auf der anderen Seite bilden Baulandpotenziale für Mehrfamilienhäuser – sofern

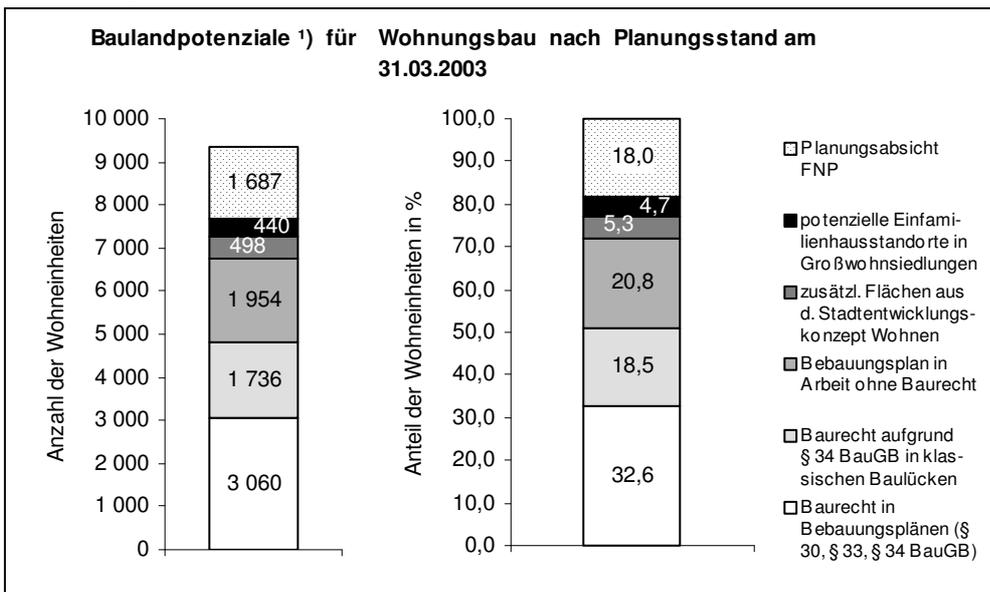
**Erhebungsmethodik
Baulandpotenziale**

sie nicht für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern umgewidmet werden können – angesichts der auch künftig geringen Nachfrage eine „stille Reserve“.

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten im ersten Quartal 2003 fast 9.400 WE (Abbildung 4.5, Tabelle 4.1). Die Marktverfügbarkeit der Baulandpotenziale hängt vom Planungsstand ab. Für über die Hälfte der potenziell zu realisierenden WE besteht Baurecht in Bebauungsplänen (33%) oder im unbeplanten Innenbereich (19%). Für ein weiteres Drittel der WE ist kurz- oder mittelfristig verbindliches Baurecht zu erwarten, darunter in Bebauungsplänen in Bearbeitung (21%), in weiteren Flächen aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (5%) und auf künftigen Abrissbrachen in den Großwohnsiedlungen (5%). Die restlichen Potenziale (18%) entfallen auf den Flächennutzungsplan.

Baulandpotenziale besitzen zur Hälfte verbindliches Baurecht

Abbildung 4.5



Knapp 2/3 der Baulandpotenziale (>6.000 WE) eignen sich für die Bebauung mit *Ein- und Zweifamilienhäusern* (Tabelle 4.1). In diesem Segment besteht für weniger als die Hälfte der Potenziale (44%) Baurecht. Bei den *Mehrfamilienhäusern* sind 63% der Baulandpotenziale sofort verfügbar, insbesondere, da für viele Baulücken im gründerzeitlichen Wohnungsbestand momentan nur eine Mehrfamilienhausbebauung denkbar ist. Möglicherweise setzt in diesem Punkt aufgrund der strukturellen Problematik schrumpfender Städte in den nächsten Jahren ein Umdenken ein, so dass Reihenhauskonzepte und neue Stadthausentwürfe für Gründerzeitbereiche marktfähig werden.

ca. 6.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern möglich

zu viel Bauland für Mehrfamilienhäuser bei geringer Nachfrage

Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau nach Art der Bebauung (Stand: 1. Quartal 2003)

	in 1-2-Familienhäusern WE		in Mehrfamilienhäusern WE	
Baurecht in Bebauungsplänen (§§ 30, 33, 34 BauGB)	1.954	32%	1.106	33%
Baurecht aufgrund § 34 BauGB in klassischen Baulücken	746	12%	990	30%
Bebauungsplan in Arbeit ohne Baurecht	872	15%	1.082	32%
zusätzliche Flächen aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen	403	7%	95	3%
potenzielle Einfamilienhausstandorte in Großwohnsiedlungen	440	7%	0	-
Planungsabsicht FNP	1.617	27%	70	2%
Baulandpotenziale insgesamt	6.032		3.343	
*grobe Schätzung, da die WE-Zahl vom Wohnbautyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt Datengrundlage: Fachbereich Stadtentwicklung und -planung (Eigenerhebung)				

Die Frage, ob die Baulandpotenziale ausreichend sind, soll im Folgenden anhand zweier unterschiedlicher Abschätzungen beantwortet werden. Zunächst der Hinweis, dass sich die Frage im Segment der Mehrfamilienhäuser angesichts des

massiven Wohnungsüberangebotes nicht stellt. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser kann man in einer *ersten Abschätzung* das Baulandpotenzial der aktuellen Neubautätigkeit gegenüberstellen. Das Baulandpotenzial umfasst ca. das 18-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit im Zeitraum der letzten drei Jahre (2001-2003). Die verbindlich und unmittelbar nutzbaren Baurechte (B-Pläne und § 34 im unbeplanten Innenbereich) sind für ca. das 8-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit aufnahmefähig. An diese Kriterium gemessen besteht keine unmittelbare Baulandknappheit, wobei diese quantitative Globalbetrachtung die Segmentierung des Marktes ignoriert. Zudem bleibt die Abwanderung eines erheblichen – in der Vergangenheit des überwiegenden – Teils der halleschen Eigentumsnachfrage in das Stadtumland damit außer Betracht. Diese Nachfrage der Wohneigentum bildenden Haushalte sollte wegen ihrer vielfältigen positiven Effekte so weit wie möglich in der Stadt verbleiben.

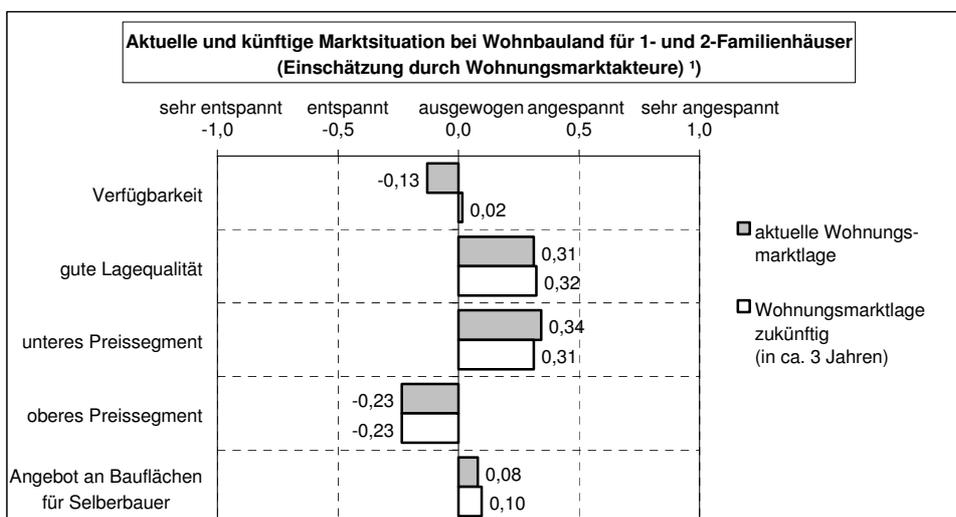
Die *zweite Abschätzung* stellt das Baulandangebot dem Bedarf auf Basis der Entwicklung der Wohneigentumsquote gegenüber. Diese beträgt in Halle 14% im Vergleich zu 32% in den westdeutschen Großstädten mit 100-500 Tsd. Einwohnern. Eine sinnvolle Zielstellung ist eine nachholende Entwicklung zu ca. 30% Wohneigentum. Das bedingt einen Zuwachs um mindestens 15 Tsd. Haushalte mit Wohneigentum, wenn dieses Ziel langfristig bis 2020/2025 erreicht werden soll. Deren Bedarf wird einer Schätzung zufolge zu 80% in Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt, die fast ausschließlich als Neubau errichtet werden. Dem Baulandpotenzial für 6.000 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern steht langfristig eine etwa doppelt so hohe hallesche Nachfrage gegenüber. Im Gegensatz zur Stadt herrscht im Umland ein eklatantes Überangebot an Bauland, was die immer noch anhaltende Suburbanisierung erklärt. Die reale Nachfrage wird natürlich erheblich durch den Preis der Angebote bestimmt. Hier gibt es immer noch ein erhebliches Preisgefälle zum Umland. Auch in Phasen stark abgeschwächter Nachfrage sind die Baulandpreise in Halle nur moderat gefallen.

Das Wohnungsmarktbarometer (Abbildung 4.6) zeigt aus Sicht der Experten eine leicht angespannte Marktlage für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Veränderung gegenüber der als ausgewogen eingeschätzten Marktlage im letzten Jahr geht wohl auf die erhöhte Nachfrage im vergangenen Jahr zurück, für die wiederum die Diskussionen um die Eigenheimzulage als Ursache angenommen werden können. Während die allgemeine Baulandverfügbarkeit und das Angebot für Selberbauer als ausgewogen eingeschätzt werden, wird eine Anspannung bei guter Lagequalität und im unteren Preissegment gesehen, eine Entspannung dagegen im oberen Preissegment. Die Zukunftserwartungen sind bis auf eine leichte Verschlechterung der allgemeinen Verfügbarkeit mit der Ist-Einschätzung identisch.

Baulandpotenziale für Vielfaches aktueller Bautätigkeit

Leicht angespannte Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser

Abbildung 4.6:



4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarkts und der Baulandpotenziale

Ein Hinweis: Die Datenbasis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nicht robust genug für gesicherte Aussagen, aber dennoch unverzichtbar. Immobilien bzw. Grundstücke zeigen 2003 überwiegend eine stabile Preisentwicklung. Ausnahmen sind leichte Preisanstiege bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus – bedingt durch eine Sonderkonjunktur aufgrund der Kürzung der Eigenheimzulage – und fallende Preise bei Eigentumswohnungen. Auch die Mehrfamilienhausgrundstücke in Halle wiesen im letzten Jahr wieder steigende Preise auf. Mehrfamilienhäuser sind zwar günstiger als 2002 (ein „Ausreißerjahr“), aber merklich teurer als in den Jahren 2000 und 2001. Ein Preisvergleich für die Region ist aufgrund der Vergrößerung des durch den Gutachterausschuss betrachteten Territoriums schwer möglich.

Die Analyse der Baulandpotenziale ist nur für das Einfamilienhaussegment sinnvoll. Gemessen an der Bautätigkeit reichen sie für 18 Jahre, d. h. sind ausreichend. Gemessen an der nachholenden Entwicklung der Wohneigentumsquote und unter der Voraussetzung, diese Nachfrage überwiegend in der Stadt zu halten, sind sie deutlich zu gering. Die Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser stellt sich aus Sicht der Wohnungsmarktakeure überwiegend als ausgewogen dar, mit einer Tendenz zur leichten Anspannung. Trotzdem bleibt das Baulandpreisgefälle zum Umland hoch.

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2003	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2003	↗
durchschnittlicher Kaufpreis 1-2-Familienhäuser 2003	→
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2003	→?
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2003	↘
Baulandpotenziale für 1-2-Familienhäuser, gemessen an Bautätigkeit 2003	ausreichend
Baulandpotenziale für 1-2-Fam.häuser, gemessen an Wohneigentumsquote	zu knapp
Marktsituation Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser 2004 (Marktbarometer)	ausgewogen

5. Wohnungsmarktentwicklung

In diesem Kapitel werden Indikatoren betrachtet, die Anhaltspunkte für den Grad der An- bzw. Entspannung des Marktes geben: die Mietentwicklung, die Umzugshäufigkeit, die Entwicklung der Zufriedenheit der Nutzer mit ihrer Wohnungssituation sowie der Leerstand. Anschließend folgt die Beurteilung des Marktgeschehens durch die Wohnungsmarktakeure.

5.1. Mieten

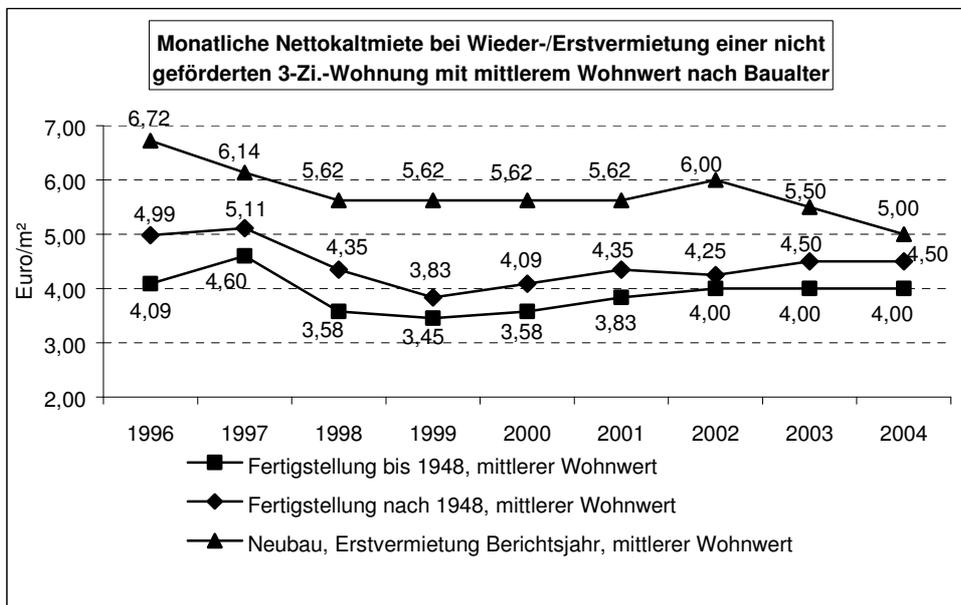
Die aktuelle Marktsituation schlägt sich insbesondere bei den neu abgeschlossenen Mieten nieder. Es werden daher die Mieten für Neuvermietungen analysiert, die vom Ring Deutscher Makler (RDM) für unterschiedliche Wohnqualitäten und Baualtersgruppen jeweils im 1. Quartal des Jahres differenziert erhoben werden.

In Abbildung 5.1 ist die Entwicklung der monatlichen Nettokaltmiete bei Neuvermietung (Wieder- und Erstvermietung) für eine nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit mittlerem Wohnwert für unterschiedliche Baualtersklassen seit 1996 dargestellt. Die Entwicklung präsentiert sich in Abhängigkeit von den Baualtersklassen verschieden. So wiesen die Wiedervermietungen ihren Tiefpunkt im Jahr 1999 auf, sind dann gestiegen und seit etwa zwei Jahren konstant. Die Neuvermietungen frisch fertiggestellter Wohnungen haben einen erneuten Tiefpunkt dieses Jahr erreicht, nachdem sie bereits im vergangenen Jahr den tiefsten Stand der Zeitreihe hatten. Die Baualtersgruppen zeigen starke Preiskonvergenz, so dass Neubauten nur noch um ca. ein Euro pro m² teurer sind als Altbauten bis 1948. Diese Spannweite lag bis 2002 bei zwei Euro pro m². Unter Hinzuziehung aller Datenreihen (RDM und VDM für Neuvermietungen) ist der Trend leicht gesunkener Nettokaltmieten im laufenden Jahr eindeutig erkennbar.

Auswertung der Mieten für Neuvermietungen

leicht gesunkenes Mietniveau im laufenden Jahr

Abbildung 5.1:



5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

Die innerstädtische Umzugsquote ist ein besonders gut geeigneter Indikator, um die Anspannung des Wohnungsmarktes zu erfassen und frühzeitig Richtungswechsel festzustellen (Frühwarnindikator). Der Anstieg der innerstädtischen Mobilität innerhalb einer engen Spanne von 1994 bis 1998 verdeutlicht die starke Entspannungstendenz des Wohnungsmarktes (Abbildung 5.2). Von 1998 bis 2000

innerstädtische Mobilität von hohem Niveau aus weiter rückläufig



bewegte sich die innerstädtische Mobilität auf hohem Niveau, was die anhaltende Entspannung bzw. die Überangebotssituation widerspiegelt. Seit 2001 geht sie leicht zurück. Dieser Rückgang hat sich im letzten Jahr beschleunigt, so dass die Quote wieder auf den Stand von 1996 gefallen ist. Dies ist vermutlich eine Folge geringerer Bevölkerungsverluste bei niedriger Bautätigkeit und dem im Jahr 2003 einsetzenden hohen Abrissvolumen, das zu einer Wohnungsmarktkonsolidierung durch Verringerung der Leerstände führt. Zugleich haben die meisten Haushalte, die eine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse durch Umzug anstrebten, die gespannte Wohnungsmarktlage in den vergangenen Jahren genutzt (vgl. Wohnzufriedenheit). Die erwartete Trendwende bei der Umzugshäufigkeit ist eingetreten.

Abbildung 5.2:

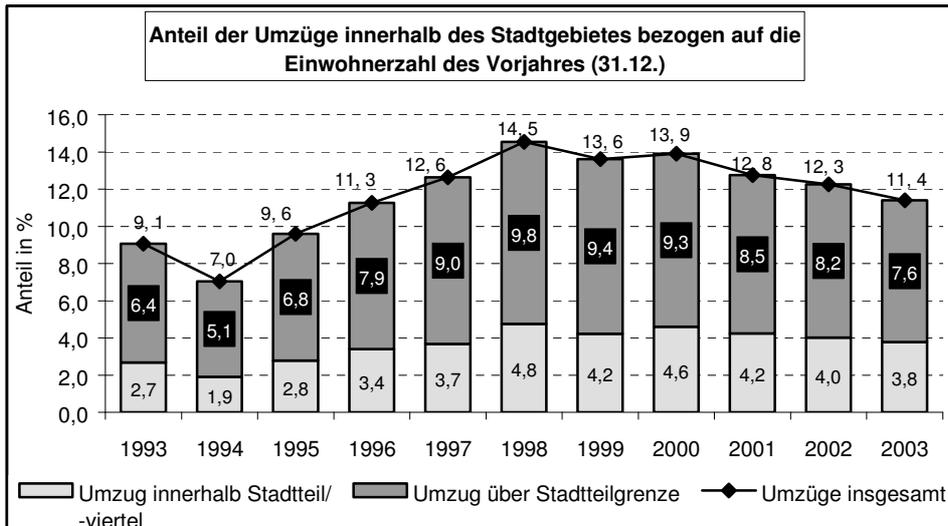
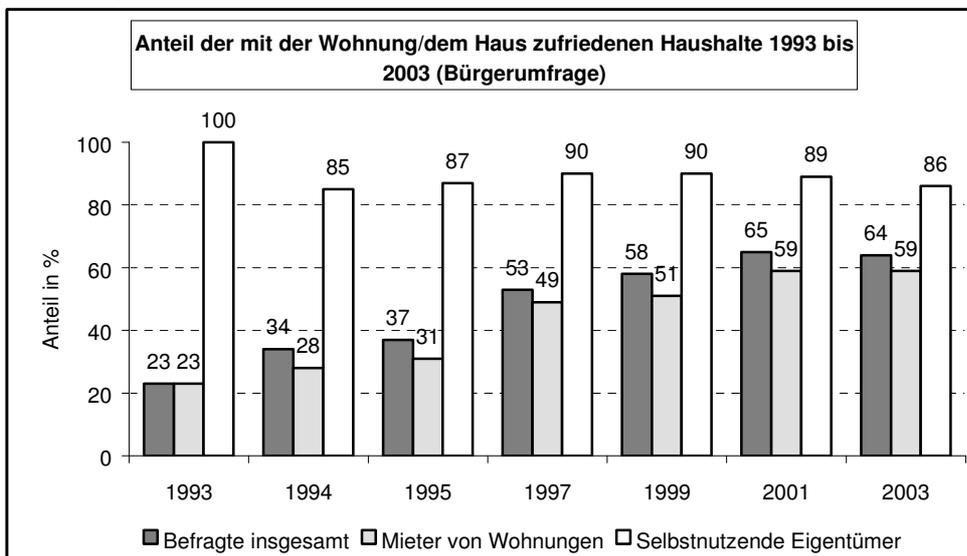


Abbildung 5.3:



Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen im Rahmen der hohen Umzugsaktivität der Hallenser Haushalte und der Aufwertung des Bestandes durch die Vermieter erhöhte sich die Wohnzufriedenheit der Hallenser Bürger erheblich (Abbildung 5.3). Gemäß der Bürgerumfrage war 1993 nur etwa ein Viertel (23%) der Haushalte mit der Wohnung bzw. dem Haus zufrieden, seit 2001 sind es fast zwei Drittel. Die Wohnzufriedenheit hat sich auf hohem Niveau konsolidiert. Viele sind in ihre „Wunschwohnung“ gezogen. Während die selbstnutzenden Eigentümer schon immer eine hohe Wohnzufriedenheit zeigten, nahm sie bei den Mietern stark zu auf inzwischen knapp 60%. Zurückgegangen ist insbesondere der Anteil der teilweise

Wohnzufriedenheit auf hohem Niveau konsolidiert

zufriedenen/ unzufriedenen Bewohner. Jedoch ist auch der „harte Kern“ der dezidiert unzufriedenen Bewohner gesunken. Seit 2001 ist das nur noch jeder 7. Befragte.

Ebenfalls gestiegen ist seit Anfang der 90er Jahre die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung, erreicht allerdings nicht ganz so hohe Werte wie die Wohnzufriedenheit (55% im Jahr 2003). Auf einen Nachholbedarf in den öffentlichen Räumen verweist die Tatsache, dass die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung Anfang der 90er Jahre höher war als die Wohnzufriedenheit. Inzwischen hat sich dies umgekehrt.

Zufriedenheit mit Wohnumgebung unterhalb der Wohnungszufriedenheit

5.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Halle (Saale) wird von der Stadtverwaltung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und durch Vor-Ort-Erhebungen ermittelt. Die letzte umfassende Vor-Ort-Erhebung war jedoch im Jahre 2001. Die Leerstandsangaben für die letzten beiden Jahre sind demzufolge mit größerer Unsicherheit behaftet. Dies betrifft nicht die Wohnungsunternehmen, sondern die Wohnungsbestände der privaten und sonstigen Eigentümer, die besonders hohe Anteile am Wohnungsbestand in den Altbau- und Gründerzeitgebieten haben.

Im ersten Halbjahr 2004 wurde der Durchbruch bei der Verringerung der Wohnungsleerstände erzielt (Tabelle 5.1). Gegenüber dem Höchststand zum Jahresende 2002 sind die absoluten Wohnungsleerstände deutlich um 10% gesunken. Dies ist auf die erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbau-Ost-Programms im letzten und insbesondere im laufenden Jahr zurückzuführen. Aufgrund der bewilligten Wohnungsabriss im Programmjahr 2004 (vgl. Kap. 3.2) wird sich diese Leerstandsverminderung in verringertem Umfang zumindest bis Ende 2005 fortsetzen. Die Leerstandsquote ist auf knapp 19% gefallen.

Leerstandsreduzierung durch Stadtumbau-Ost um 10% gegenüber Höchstwert Ende 2002

Durch den Stadtumbau-Ost haben die Wohnungsunternehmen (kommunal und genossenschaftlich) ihren Leerstand gegenüber dem Jahresende 2002 drastisch um -3.681 WE senken können (-21%). Dagegen ist der Leerstand der privaten und sonstigen Eigentümer um 6% angewachsen auf ca. 13.400 WE. Die vorher deutlich höhere Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen liegt nun auf gleichem Niveau mit den privaten und sonstigen Eigentümern. Die kurzfristig weiter anhaltend starke Abrisstätigkeit im laufenden Jahr wird die Aufteilung des Wohnungsleerstandes noch weiter zu Lasten der privaten und sonstigen Eigentümer verschieben. Obgleich die Leerstandserhebung bei den privaten und sonstigen Eigentümern aus methodischen Gründen weniger verlässlich ist, sind anhaltend hohe, evtl. steigende Leerstände in diesem für die Stadtentwicklung essentiell wichtigen Eigentümersegment beunruhigend, liegen deren Bestände doch überwiegend im Altbau „in der Mitte der Stadt“. Das Instrumentarium des Stadtumbau Ost greift – zumindest momentan – selektiv insbesondere zugunsten der Wohnungsunternehmen in den Großwohnsiedlungen.

Erfolg bei Wohnungsunternehmen, aber anhaltend hohe Leerstände bei Privaten

Tabelle 5.1: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)

Erhebungsstand ca.	31.03.01	31.12.01	31.12.02	31.12.03	30.06.2004		
					gesamt	Wohnungsunternehmen	priv. u. sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehender Wohnungen	26.599	29.176	30.178	29.943	27.299	13.927	13.372
Anteil leerstehender Wohnungen am jeweiligen Bestand	18%*	19%	20%	20%	19%	19%	19%
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand						51%	49%
Veränderung absolut		2.577	1.002	-235	-2.879 ¹	-3.681 ¹	802 ¹
Veränderung relativ		10%	3%	-1%	-10% ¹	-21% ¹	6% ¹

*bezogen auf den Bestand am 31.12.2000

¹bezogen auf den 31.12.2002

5.4 Merkmale des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004)

Zunächst wurden in einer offenen Frage Hauptprobleme des Hallenser Wohnungsmarktes von den Akteuren erfragt. Als die drei wichtigsten Probleme dominieren wie im Vorjahr:

- die Abwanderung der Bevölkerung (17%),
- ein als unattraktiv eingeschätztes Wohnen in Halle (Saale) (15%)
- und die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit bzw. fehlende Arbeitsplätze (14%).

Die schlechte wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird in einem Extrapunkt zusätzlich betont (10%).

Anschließend sollten die Wohnungsmarktakeure für verschiedene Merkmale einschätzen, ob diese für den Hallenser Wohnungsmarkt typisch, zum Teil typisch oder nicht typisch sind (Tabelle 5.2).

Bezogen auf die *Vermietungssituation* wurden Leerstände im unsanierten Bestand deutlich hervorgehoben. Auch im sanierten Bestand sind sie z. T. typisch. Steigende Nebenkosten sind typisch, die Nettokaltmieten stagnieren oder sinken leicht. Die Tendenz zu leicht sinkenden Mieten hat sich verstärkt. Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* wird deren Situation zum Teil als schwierig angesehen. Dies betrifft große Familien und Wohngemeinschaften, Aussiedler/ Ausländer und Geringverdiener. Die Einschätzungen sind identisch mit dem Vorjahresergebnis. „Schwierige Mieter“ und hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnungen sind z. T. typisch, wobei das Marktbarometer die Sicht der Vermieter repräsentiert. Ein hoher Anspruch der Vermieter bei der Mieterauswahl wird überwiegend nicht gesehen.

Leerstände im unsanierten (und sanierten) Bestand, steigende Nebenkosten, stabile Mieten

Z. T. Schwierigkeiten spezieller Mietergruppen

Tabelle 5.2: Merkmale des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2002)

Merkmal ist für den Hallenser Wohnungsmarkt ...			
	typisch	zum Teil typisch	nicht typisch
Vermietungssituation			
Leerstände im sanierten Wohnungsbestand	17%	69%	14%
Leerstände im unsanierten Wohnungsbestand	92%	8%	0%
Steigende Nebenkosten	72%	25%	3%
Steigende Nettokaltmieten	6%	19%	75%
Sinkende Nettokaltmieten	17%	53%	31%
Mietergruppen und -auswahl			
Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen für große Familien/ Wohngemeinschaften	20%	49%	31%
Spezielle Schwierigkeiten von Geringverdienern/Erwerbslosen bei der Wohnungssuche	37%	26%	37%
Spezielle Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern	29%	47%	24%
Immer mehr „schwierige“ Mieter (wegen ihres Verhaltens als Mieter/ Mitbewohner)	34%	54%	11%
Hohe Ansprüche der Vermieter bei der Mieterauswahl	3%	40%	57%
Hohe Ansprüche der Mieter an Qualität der Wohnungen	46%	51%	3%
Entwicklung von Stadtvierteln			
Zunehmende Segregation (soziale Mischung geht zurück)	56%	42%	3%
Lage der Wohnung/des Wohngebietes wird wichtiger	69%	31%	0%
Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen wird wichtiger	42%	56%	3%
Wohnungsbau			
Geeignetes Wohnbauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	11%	66%	23%
Hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungssektor	0%	11%	89%
Hohe Neubautätigkeit im Eigentumssektor	6%	44%	50%

Für die *Entwicklung von Stadtvierteln* wird die soziale Segregation zunehmend als relevant eingeschätzt. Dies ist die markanteste Änderung in der diesjährigen Bewertung des Wohnungsmarktes. Die zunehmende Bedeutung der Lage der Woh-

Soziale Segregation und zunehmende Bedeutung der Lage

nung wird als typisch eingeschätzt, die Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen dagegen als nur zum Teil typisch. Für den *Wohnungsbau* wird geeignetes Wohnbauland als teils typisch, eine hohe Neubautätigkeit, insbesondere im Mietwohnungssektor, dagegen als untypisch angesehen.

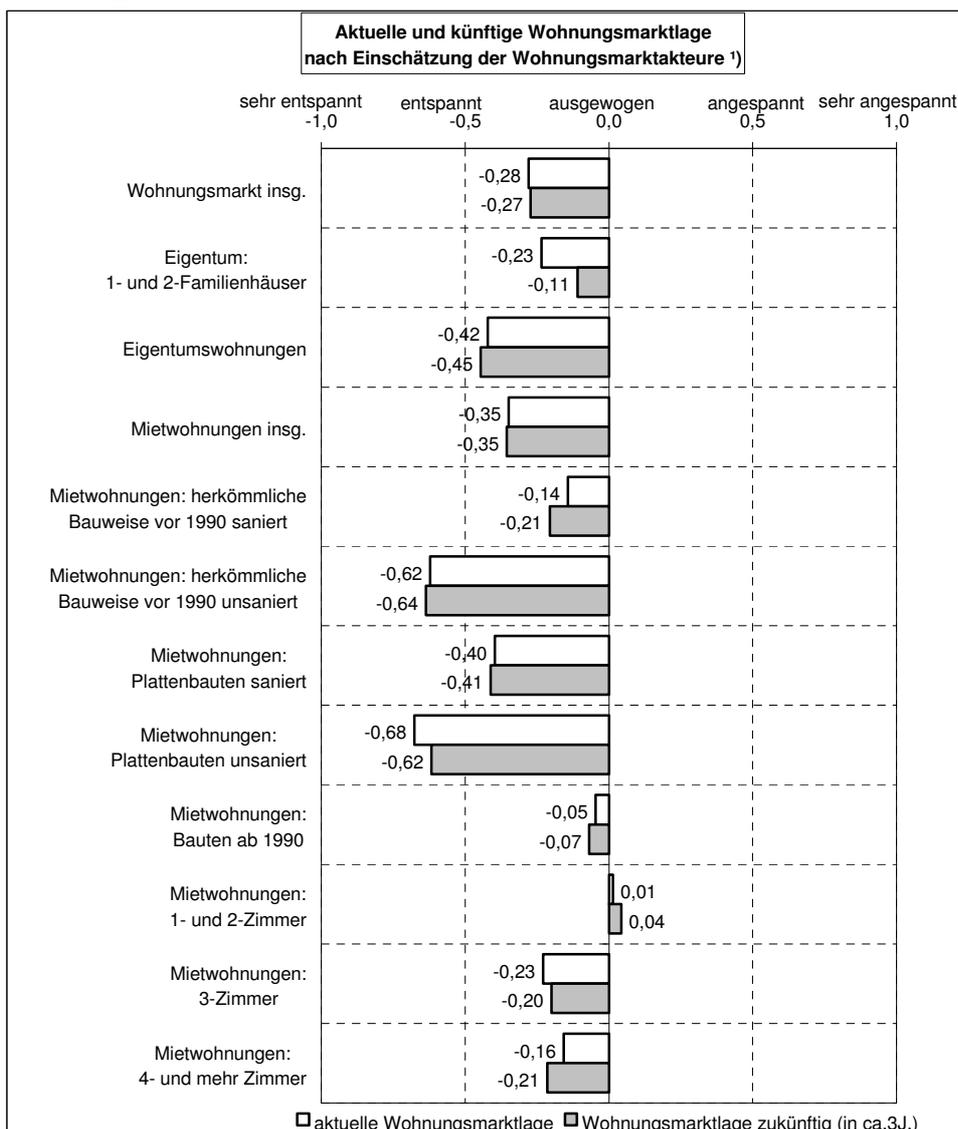
Geringe Neubautätigkeit

Insgesamt wird die Typisierung des Wohnungsmarktes durch die Wohnungsmarkttakteure von der entspannten Situation auf dem Mietwohnungsmarkt bzw. von der Überangebotssituation geprägt. Die zunehmende Bedeutung der Lage und der sozialen Segregation deutet darauf hin, dass die Auswirkungen räumlich sehr unterschiedlich eingeschätzt werden und Gebiete ohne Lagequalität unter wachsenden Problemdruck geraten. Die Einschätzungen sind im Vergleich zum Vorjahr sehr stabil, d. h. bis auf die erwähnten geringen Veränderungen unverändert.

5.5 Aktuelle u. künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure (Wohnungsmarktbarometer 2004)

Die Wohnungsmarkttakteure wurden gebeten, die aktuelle und voraussichtliche Lage am Hallenser Wohnungsmarkt für verschiedene Marktsegmente einzuschätzen (Abb. 5.4). Aus den Einschätzungen anhand der 5-teiligen Skala von „sehr entspannt“ (-1) bis „sehr angespannt“ (+1) wurden Durchschnittswerte gebildet.

Abbildung 5.4:



Insgesamt werden fast alle Marktsegmente als entspannt bewertet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Marktentspannung jedoch deutlich zurückgegangen, mehr als vor einem Jahr als Zukunftserwartung geäußert wurde. Für die Zukunft (in ca. drei Jahren) werden jetzt keine Veränderungen mehr erwartet. Der Gesamtmarkt wird mit -0,3 als leicht entspannt eingeschätzt. Die größte Marktentspannung wird bei unsanierten Mietwohnungen gesehen, sowohl in herkömmlicher Bauweise (-0,6) als auch in Plattenbauweise (-0,7) die in diesem Jahr gleichziehen konnten. Die unsanierten Plattenbauten wurden im Vorjahr deutlich schlechter bewertet (-0,9). Eine weitere leichte Verbesserung wird für die Zukunft erwartet (-0,6). Auch die Marktlage der sanierten Plattenbauwohnungen wurde besser bewertet (-0,4 gegenüber -0,6 im Vorjahr) und gemeinsam mit den Eigentumswohnungen (-0,4) als entspannt eingeschätzt. Alle anderen Marktsegmente werden als etwa ausgewogen bewertet: Wohneigentum in 1-2-Familienhäusern (-0,2), sanierte Mietwohnungen in herkömmlicher Bauweise (-0,1), seit 1990 gebaute Mietwohnungen (-0,1). Leicht verbesserte Zukunftsaussichten werden für 1-2-Familienhäuser erwartet (-0,1), eine Verschlechterung dagegen für sanierte Mietwohnungen in herkömmlicher Bauweise (-0,2). Die Marktlage von kleinen Mietwohnungen mit 1-2 Zimmern (0,0) ist besser als die von größeren Mietwohnungen mit 3 oder mehr Zimmern (-0,2).

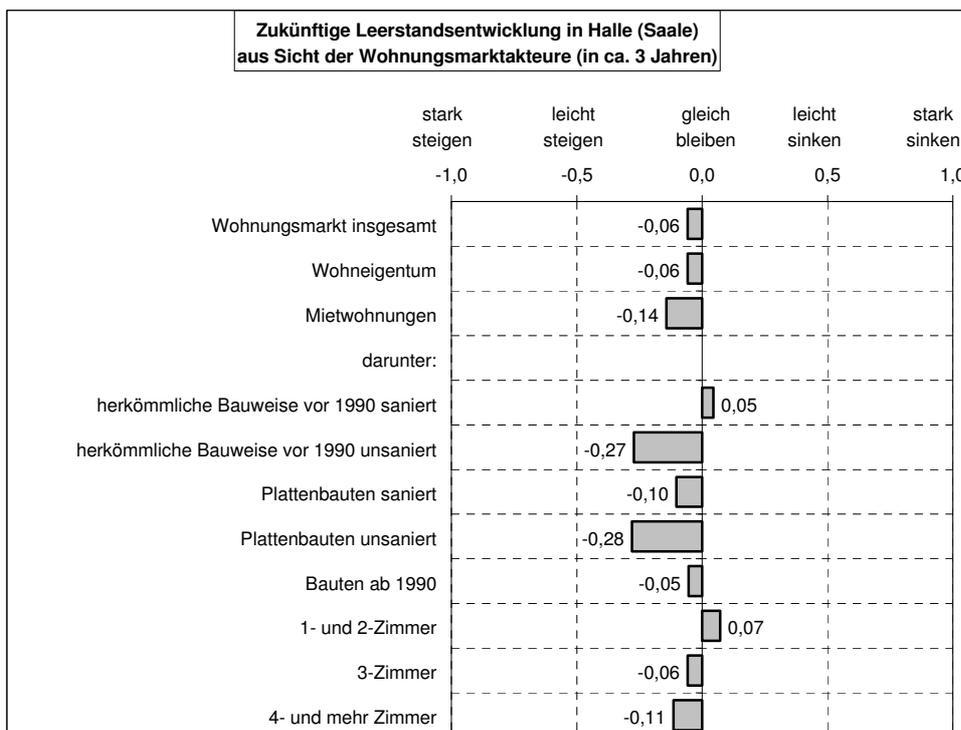
entspannter Markt in vielen Segmenten; ausgewogenere Marktlage als im Vorjahr

größte Marktentspannung bei unsanierten Mietwohnungen, gefolgt von sanierten Plattenbauten und Eigentumswohnungen

Weiterführend wurden die Wohnungsmarktakeure gebeten, die künftige Entwicklung des Leerstandes einzuschätzen (Abbildung 5.5). Die Analyse bedient sich ebenfalls der Durchschnittswerte zwischen -1 (stark steigend) und +1 (stark sinkend). Im Gegensatz zum Vorjahr werden kaum noch wachsende Leerstände erwartet. Dies erklärt sich sicherlich aus dem erfolgreichen Beginn des Stadtumbau-Ost mit dem großen Abrissvolumen im vergangenen und in diesem Jahr. Nennenswert steigende Leerstände werden nur noch in unsanierten Beständen aller Bauweisen erwartet. Damit setzt sich die Polarisierung zu den sanierten Beständen fort, für die eine stabile Leerstandsentwicklung erwartet wird. Dennoch ist das Expertenurteil recht skeptisch, da in der vorliegenden Wohnungsmarktbeobachtung ein erhebliches Sinken der Leerstände einerseits bereits eingetreten ist und andererseits im Zeitraum der nächsten drei Jahre erwartet wird.

kein weiteres Leerstandswachstum von den Experten erwartet

Abbildung 5.5:



5.6 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

Das Mietniveau ist Anfang diesen Jahres konstant bis leicht gesunken. Gesunken sind die Erstvermietungsrenten neu gebauter Wohnungen, während ältere Baujahre konstante Preise aufwiesen (3-Zi.-Wohnungen mittleren Wohnwertes, RDM). Die Preiskonvergenz der Baualtersgruppen ist stark ausgeprägt. Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) ist von hohem Niveau aus weiter rückläufig. Die Wohnzufriedenheit hat sich auf hohem Niveau stabilisiert, ist aber gegenüber 2001 nicht weiter gestiegen. Etwas zurückgeblieben ist in der Entwicklung die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Den deutlichsten Hinweis auf eine Wohnungsmarktgesundung liefert die merklich gesunkene Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2004. 10% weniger Wohnungen als Ende 2002 standen zur Jahresmitte leer. Dieser große Erfolg des Stadtumbau-Ost-Programms kommt allerdings einseitig den Beständen der Wohnungsunternehmen zugute. Die Wohnungsmarktakteure bewerten den Wohnungsmarkt insgesamt im Durchschnitt als leicht entspannt. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Entspannung deutlich nachgelassen. Der Wohnungsmarkt stabilisiert sich. Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwohnungen, während der Markt von Mietwohnungen im Neubau und im sanierten Altbau sowie im Eigentum bei 1-2-Familienhäusern als nahezu ausgewogen eingeschätzt wird. Für die Zukunft werden allerdings keine Veränderungen erwartet. Auch steigende Leerstände werden von den Wohnungsmarktextperten in Zukunft nicht mehr erwartet, im Gegensatz zur Vorjahresbefragung. Eine Ausnahme bilden unsanierte Bestände, deren Leerstände als steigend erwartet werden.

Indikator	Tendenz
Neuvermietungsmiete für 3-Zi.-Wohnung mittleren Wohnwertes (RDM) 2004	↘
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) 2003	↘
Wohnzufriedenheit 2003	→
Anteil leerstehender Wohnungen 1. Halbjahr 2004	↘
Anteil leerstehender Wohnungen Wohnungsunternehmen (1. Halbjahr 2004)	↘↘
Anteil leerstehender Wohnungen private Eigentümer (1. Halbjahr 2004)	↗?
Aktuelle Wohnungsmarktlage 2004 (Wohnungsmarktbarometer)	Entspannung nachlassend

6. Teilräumliche Beobachtung

Der Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung liegt zwar auf der Identifizierung gesamtstädtischer Entwicklungstrends. Aufgrund des Stadtumbaus mit seinem starken und räumlich selektiven Eingriff in das Wohnungsangebot sind jedoch auch teilräumliche Entwicklungstendenzen von Interesse. Im Rahmen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems werden Indikatoren auf der Ebene der 43 Stadtteile bzw. Stadtviertel erhoben.

Die Stadt Halle (Saale) hat mit ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 Gebietskategorien in Orientierung am Entwicklungsstand (umzustrukturieren/ konsolidiert) sowie dem Handlungsbedarf (mit/ohne Priorität) gebildet. Fördergebiete des Stadtumbaus sind die Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität. In ihnen können Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen mit Fördermitteln des Stadtumbau-Ost vorgenommen werden. Die Stadt Halle (Saale) hat sechs derartige Gebiete, die sich an der administrativen Stadtviertelgliederung orientieren, ihr jedoch nicht vollständig entsprechen:

- Silberhöhe (Großwohnsiedlung),
- Südstadt (nur der Teil Großwohnsiedlung),
- Halle-Neustadt (alle drei Stadtviertel),
- Heide-Nord (Großwohnsiedlung, ohne Blumenau),
- die Nördliche Innenstadt,
- die Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof.

Für die Zwecke der Wohnungsmarktbeobachtung wurden den Gebietstypen des Stadtumbaus die administrativen Stadtviertel zugeordnet (Tabelle 6.1), da die meisten Statistiken mit vertretbarem Aufwand nur auf dieser Ebene fortzuschreiben sind.

Tabelle 6.1: Zuordnung der Stadtteile zu den Gebietskategorien des Stadtumbaus

Gebietskategorie	Stadtteil/-viertel
Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität	Südliche Innenstadt; Nördliche Innenstadt; Lutherplatz/Thüringer Bahnhof; Südstadt; Silberhöhe; Nördliche Neustadt; Südliche Neustadt; Westliche Neustadt; Gewerbegebiet Neustadt; Heide-Nord/Blumenau
Umzustrukturierender Stadtteil ohne Priorität	Tornau; Gebiet der DR; Freimfelde/Kanenaer Weg; Diemitz
Konsolidierter Stadtteil mit vorrangiger Priorität	Altstadt; Heide-Süd
Konsolidierter Stadtteil ohne Priorität	Paulusviertel; Am Wasserturm/Thaerviertel; Landrain; Frohe Zukunft; Ortslage Trotha; Industriegebiet Nord; Gottfried-Keller-Siedlung; Giebichenstein; Seeben; Mötzlich; Dieselstraße; Dautzsch; Reideburg; Büschdorf; Kanena/Bruckdorf; Gesundbrunnen; Damaschkestraße; Ortslage Ammendorf/Beesen; Radewell/Osendorf; Planena; Böllberg/Wörmlitz; Ortslage Lettin; Saaleaue; Kröllwitz; Nietleben; Dölauer Heide; Dölau

Die teilräumliche Beobachtung wird in diesem Jahr neu strukturiert, da die Vorgehensweise in den beiden vorangegangenen Berichten nicht zufriedenstellend war. Einerseits wird mit den Gebietstypen des Stadtumbaus gearbeitet, die jedoch aufgrund des hohen Aggregierungsniveaus und ihrer inneren Heterogenität nicht aussagekräftig genug sind. Untersetzt werden die Aussagen deshalb mit Daten zu kleinräumigeren Stadtbereichen, die aus wenigen homogenen Stadtvierteln bestehen (z. B. „Halle-Neustadt“ oder „Paulusviertel und Giebichenstein“). Die Ebene des einzelnen Stadtviertels ist für den Wohnungsmarktbericht dagegen zu fein und kann bei Interesse im Datenband recherchiert werden. Diese Vorgehensweise ist, von einigen Ausnahmen abgesehen, der Analysestandard.

Neu aufgenommen wurde in den Wohnungsmarktbericht eine Übersicht über die Fördergebietskulisse in der Stadt Halle mit Stand September 2004 (Karte 2). Auf

Stadtumbau erfordert teilräumliche Beobachtung

Analyse unter Berücksichtigung der Prioritäten des Stadtumbaus

Neue Berichtsstruktur: Gebietstypen Stadtumbau und Stadtviertelgruppen

Fördergebietskulisse der Stadt Halle

den überwiegenden Teil des Stadtgebiets entfällt mindestens ein Förderprogramm. Generell fördergebietsfrei sind die Dorflagen außerhalb der alten Ortskerne und die städtischen Einfamilienhausgebiete, weil bei ihnen eine selbsttragende Entwicklung angenommen wird. Die große Bedeutung des Stadtumbaus-Ost wird allein schon an der Flächendeckung der Fördergebiete deutlich.

6.1 Wohnungsnachfrage

Im Folgenden werden nachfragerrelevante Daten auf teilräumlicher Basis ausgewertet. Das betrifft die Bevölkerungsentwicklung, die Wanderung, die Altersstruktur, Arbeitsmarkt- und Sozialdaten sowie die Wohnungsversorgung und Nachfrage-trends.

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der umzustrukturierenden Stadtviertel ist im langjährigen Trend weiter stark rückläufig, während die konsolidierten Stadtviertel moderat wachsen konnten. Während 1993 in den umzustrukturierenden Stadtvierteln 69% aller Hal-lenser wohnten (203.837), ist dieser Anteil bis zum Jahr 2003 um 10 Prozentpunk-te auf 59% gefallen (139.281). In gleichem Maße ist der Anteil der konsolidierten Stadtviertel gewachsen. In diesen hat auch ein absolutes Wachstum stattgefunden (+6.893 Einwohner). Bei näherer Betrachtung setzen sich beide Haupträume sehr heterogen zusammen (Abb. 6.1, Karte 3). So wachsen seit 1998 innerhalb des umzustrukturierenden Stadtraumes die beiden Innenstadtviertel kräftig. Sie konnten zudem im letzten Jahr besonders vom Sondereffekt der umgemeldeten Stu-dentenwohnungen profitieren. Die Großwohnsiedlungen verlieren dagegen über-proportional an Bevölkerung. Ihr Verlust von 62.200 Einwohnern seit 1993 (-40%) übersteigt rein statistisch sogar den gesamtstädtischen Verlust um 4,5 Tsd. Ein-wohner. D. h. die Stadt Halle schrumpft vor allem in ihren Großwohnsiedlungen. Die Schrumpfrate der Großwohnsiedlungen ist indes im dritten Jahr in Folge zurückgegangen auf 3,0% (im Jahr 2000: 7,4%). Innerhalb des moderat wachsen-den, konsolidierten Stadtraumes liegt der gründerzeitliche Norden mit 14% Zu-wachs seit 1993 an zweiter Stelle hinter den stark gewachsenen Einfamilienhaus-lagen am Stadtrand. Trendgegenläufig schrumpften die konsolidierten, von Wohn-anlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten südlichen Stadtviertel Gesund-brunnen und Damaschkestraße um 16% seit 1993. Insgesamt ist in den vergange-nen Jahren die Polarisierung der Bevölkerungsentwicklung der halleschen Stadt-viertel aufgrund geringeren Wachstums der prosperierenden Räume und geringe-erer Schrumpfrate der Großwohnsiedlungen zurückgegangen. Die Sondersitua-tion (Zweitwohnungssteuer etc.) im letzten Jahr verdeckte diesen Trend. Insge-samt entspricht die Bevölkerungsentwicklung den Zielen des Stadtumbaus und seinen Gebietstypologien.

Wie Karte 3 zeigt, ist auch in den meisten Umlandgemeinden die Bevölke-rungsentwicklung vom Wachstum der 90er Jahre in Schrumpfung übergegangen.

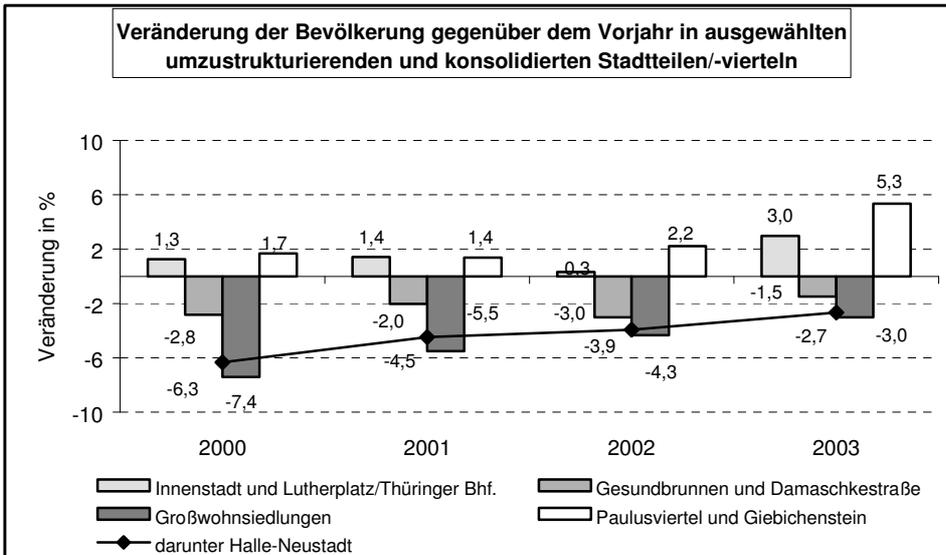
In geringem Maße ist die Veränderung der Bevölkerung durch die natürliche Be-völkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) bedingt. Diese Unterscheide finden sich jedoch erst kleinräumig auf der Ebene der Stadtviertel. So haben die beiden Innenstadtviertel und der gründerzeitliche Norden (Paulusviertel und Giebi-chenstein) seit Ende der 90er Jahre ein nennenswertes Bevölkerungswachstum von ca. einem halben Prozent aufgrund eines Geburtenüberschusses. Dieser re-sultiert aus der günstigen Altersstruktur dieser Stadtviertel, nicht aus einer höheren Fruchtbarkeit. Demgegenüber ist die in der Stadt insgesamt dominante Schrump-fung aufgrund der natürlichen Entwicklung nicht in den Großwohnsiedlungen, son-dern im überalterten, von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Süden (Gesundbrunnen und Damaschkestraße) am stärksten ausgeprägt.

Halle schrumpft in den Großwohnsiedlungen kräftig, wächst dagegen im Innenstadtbereich und den Einfamilienhauslagen

Polarisierung der Bevölkerungsentwicklung zwischen den Stadtvierteln ist rückläufig

leichter Geburtenüber-schuss in Innenstadt und gründerzeitlichem Norden

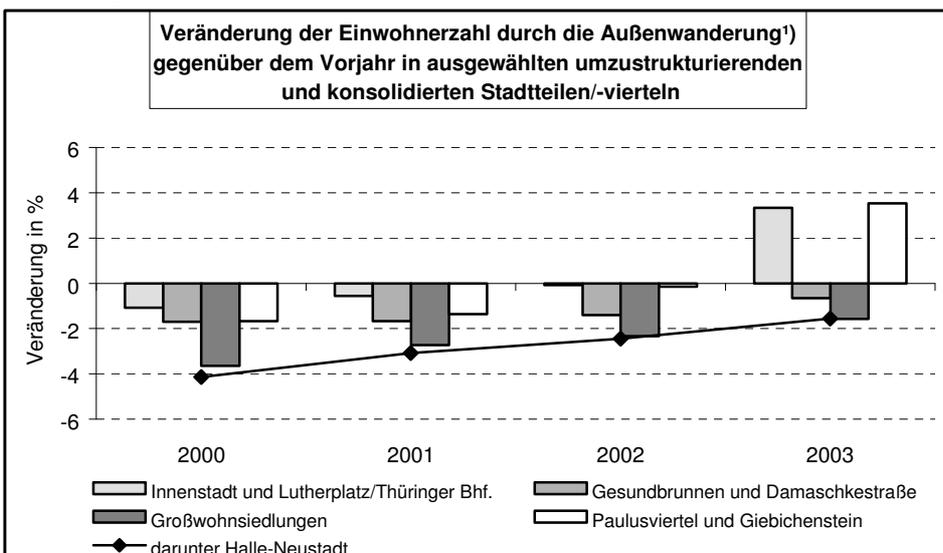
Abbildung 6.1:



Die stärksten Faktoren der Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsströme und hiervon insbesondere die Außenwanderung. Die Sondersituation 2003 außer acht lassend, verlieren die umzustrukturierenden Stadtviertel mit Priorität massiv an Bevölkerung durch die Außenwanderung (2002: -1,7%; Maximalverlust 1998: -3,4%). Die Verluste sind aufgrund der rückläufigen Außenwanderungsverluste in den letzten Jahren zurückgegangen. In den Großwohnsiedlungen ist der Wanderungsverlust noch höher (Abb. 6.2). In den Innenstadtvierteln war die Außenwanderungsbilanz im Jahr 2002 ausgeglichen. Auch die quantitativ bedeutenden konsolidierten Stadtviertel ohne Priorität wiesen anhaltende, tendenziell sinkende Außenwanderungsverluste auf. Sie sind relativ hoch in den von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Vierteln im Süden und etwas geringer (aber stark schwankend) im gründerzeitlichen Norden, der 2002 ebenfalls eine ausgeglichene Außenwanderungsbilanz aufwies.

Außenwanderung beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung der Stadtviertel am meisten

Abbildung 6.2:



¹⁾ bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

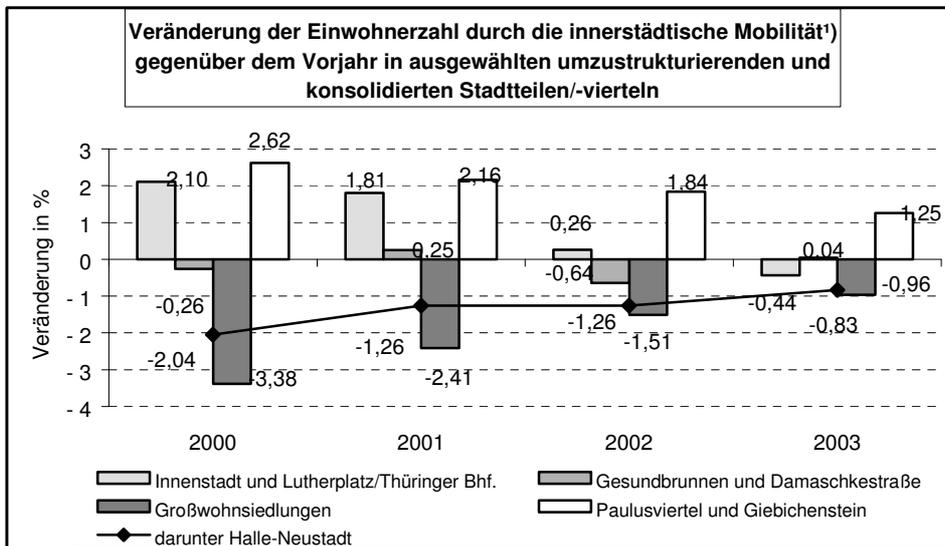
In der Binnenwanderungsbilanz (Umzüge innerhalb der Stadt zwischen den Stadtvierteln) ist die Polarisierung zwischen den Stadtvierteln am größten (Abb. 6.3). 1998 hatten die Großwohnsiedlungen einen diesbezüglichen Einwohnerverlust von 3,0%, der gründerzeitliche Norden dagegen einen Gewinn von 4,7%! Die Verlust-

rate der umzustrukturierenden Stadtviertel mit Priorität ist bis 2003 auf -0,8% zurückgegangen (davon Großwohnsiedlungen -1,0%). Die umzustrukturierenden Innenstadtviertel sind, nach z. T. hohen Binnenwanderungsgewinnen von 1997 bis 2002, im letzten Jahr in ein negatives Saldo gerutscht. Der hohe Binnenwanderungsgewinn der konsolidierten Stadtviertel ohne Priorität ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen (auf 0,8%), darunter Paulusviertel und Giebichenstein auf 1,3%.

Unterschiede im Binnenwanderungssaldo im Jahr 2003 auf ein Minimum zurückgegangen

Im Rückgang der Polarisierung der Binnenwanderung kommt der Rückgang der Polarisierung der Stadtviertelentwicklung im allgemeinen in den letzten Jahren exemplarisch zum Ausdruck. Ob diese verringerte Polarisierung zwischen den Gebietstypen des Stadtumbaus bzw. den Stadtvierteln für die gesamtstädtische Entwicklung günstig ist oder nicht, kann im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung nicht bewertet werden, sollte aber in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Beachtung finden.

Abbildung 6.3:

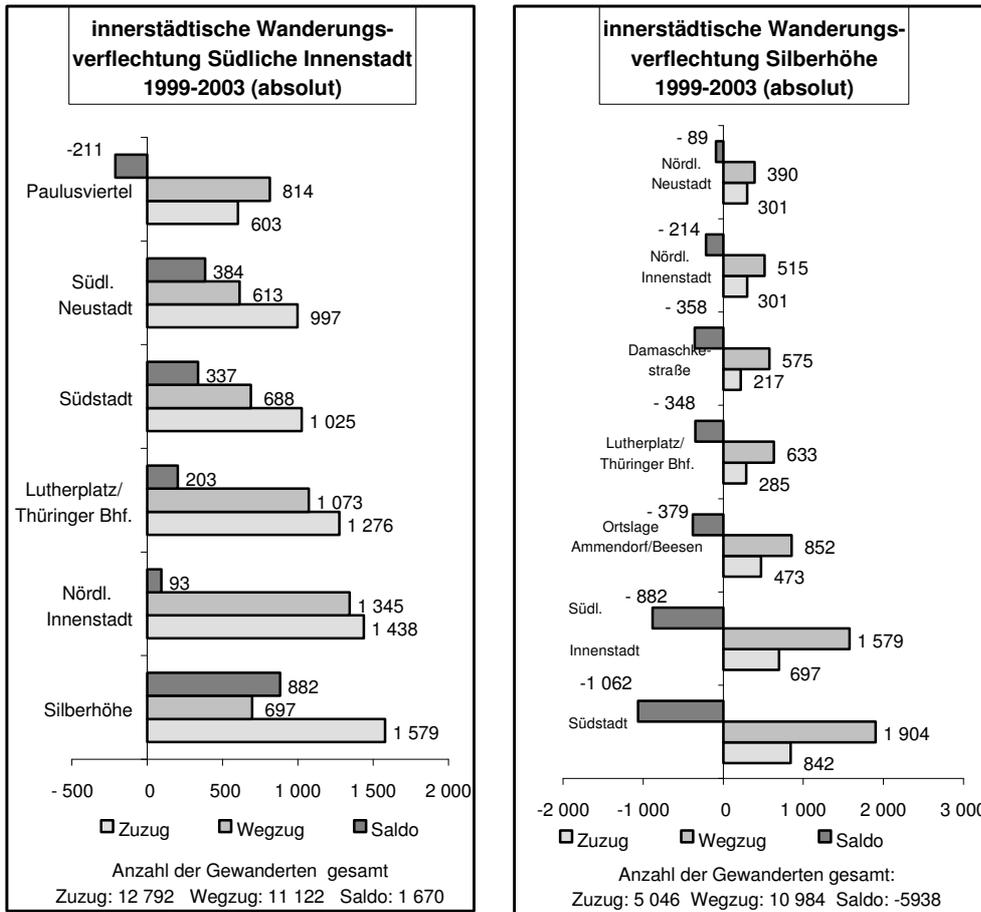


¹) bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

Ein spezieller Aspekt der Binnenwanderung ist die Binnenwanderungsverflechtung, d. h. mit welchen Stadtvierteln konkret welche Wanderungsbeziehungen bestehen. Im Datenband sind hierzu erstmals umfangreiche Daten enthalten, die hier nur exemplarisch dargestellt werden können. Beispielsweise hat die Silberhöhe im Zeitraum der letzten fünf Jahre von 1999 bis 2003 im Saldo fast 6.000 Einwohner an andere Stadtviertel verloren (Abbildung 6.4). Die höchsten Verluste sind mit der Südstadt und der Südlichen Innenstadt aufgetreten, die ca. 1/3 des Wanderungsverlustes der Silberhöhe auf sich vereinen. Die Silberhöhe hat den mit Abstand höchsten Wanderungsverlust aller Stadtviertel. Den höchsten positiven Wanderungssaldo weisen Heide-Süd und die Südliche Innenstadt auf. Heide-Süd als der am stärksten expandierte Eigenheimstandort rekrutierte sein positives Saldo von 2.000 Einwohnern (1999 bis 2003) zu 55% aus der Neustadt, insbesondere aus der direkt angrenzenden Nördlichen Neustadt. Der positive Wanderungssaldo der Südlichen Innenstadt in Höhe von 1.670 Einwohnern stammt zu 53% (!) aus der Silberhöhe. Auch die „zweite Hälfte“ stammt fast vollständig aus den Großwohnsiedlungen. Es handelt sich hier um einen bemerkenswerten Sonderfall, da üblicherweise die intensivsten Austauschprozesse mit den Nachbarstadtvierteln auftreten. Eine plausible Erklärung für dieses Phänomen ist, dass es in der Südlichen Innenstadt einen verhältnismäßig hohen Anteil an Plattenbauten gibt. Die Wohnungsunternehmen haben im Zuge der Freilegung von Häusern in den Großwohnsiedlungen äquivalente Austauschwohnungen oft in den Plattenbauten der Südlichen Innenstadt bereitgestellt, die aufgrund ihrer Innenstadtnähe höhere Akzeptanz finden.

Südliche Innenstadt als wichtigster Zuzugsort für Abwanderer (Mieter) aus den Großwohnsiedlungen

Abbildung 6.4: Binnenwanderungsverflechtung von Südlicher Innenstadt und Silberhöhe



6.1.2 Altersstruktur

Die überdurchschnittliche Alterung der Stadt Halle, verursacht von deutlich zu wenig Geburten und einem permanenten Wanderungsverlust in der Altersgruppe der (potenziellen) Elterngeneration, verläuft in den Teilräumen der Stadt bzw. den Stadtvierteln ganz unterschiedlich. Im folgenden wird dieser Prozess anhand der Entwicklung des Jugendquotienten und des Altenquotienten betrachtet. Diese setzen die jeweilige Altersgruppe („0 bis unter 20 Jahre“ und „60 Jahre und älter“) in Relation zur Erwerbsbevölkerung (pro 100 Einwohner von 20 bis 59 Jahren), da dies die Transferverhältnisse in der Gesellschaft markant zum Ausdruck bringt. Die wertschaffenden mittleren Generationen müssen mit Ihrer Wertschöpfung sowohl den Kindern und Jugendlichen als auch den älteren Menschen ein rollengerechtes Leben in der Gesellschaft ermöglichen mit jeweils spezifischen Anforderungen (Bildung versus Pflege etc.). Beide Indikatoren zusammen werden deshalb als Soziallastquotient bezeichnet.

Den höchsten Altenquotienten weist einerseits der Raum Südstadt, Gesundbrunnen und Damaschkestraße im Süden der Stadt auf (Karte 4). Auf 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter entfallen hier 80 bis 90 Personen im Rentenalter. Die Spitzenwerte des Altenquotienten werden dagegen im Norden Halles in der Ortslage Trotha und am Landrain erreicht (Altenquotient 96 und 112!). Generell weisen die Baugebiete mit Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren sowie die Altneubaugebiete der 50er Jahre einen hohen Anteil älterer Menschen auf. Die Wohnpräferenzen der älteren Leute in Halle (die kein Wohneigentum mehr bilden wollen) sind oft auf diesen Baugebietstyp gerichtet. Eine Ausnahme ist die Südstadt als Plattenbaugebiet mit einem sehr hohen Altenanteil. Die geringsten Altenquotienten finden sich dagegen im Zentrum Halles mit der Altstadt, den Innenstadt- und Grün-

Jugend- und Altenquotienten als Indikatoren

Genossenschaftswohnungsbau und Altneubauten im Süden und Norden als „Altenhochburgen“

Junge Altstadtviertel

derzeitvierteln. Ein Faktor hierfür ist vermutlich der relativ hohe Studentenanteil. Hinzu kommen Kröllwitz und der Konversionsstandort Heide-Süd als wichtigster Eigenheimschwerpunkt im Bau. Der unerwartet hohe Altenanteil in Büschdorf – auch ein Eigenheimschwerpunkt – geht u. a. auf den Neubau eines großen Alten- und Pflegeheimkomplexes zurück.

Markanter als die aktuelle räumliche Ausprägung des Altenquotienten ist seine Dynamik im Zeitraum der letzten 10 Jahre (Karte 4). In der Gesamtstadt hat der Altenquotient in diesem Zeitraum um 18 zugenommen (von 31 auf 49). Dennoch ist in den altstädtischen und Gründerzeitvierteln trendgegenläufig eine Abnahme des Altenquotienten aufgetreten (z. B. erheblich in der Altstadt: -21). Die schnellste Alterung hat dagegen in den Großwohnsiedlungen stattgefunden. Die Zuwachsraten liegen deutlich über dem städtischen Durchschnitt (Südstadt: +51, Westliche Neustadt: +37, Nördliche Neustadt: 30, Südliche Neustadt: +27, Silberhöhe: +23). Diese Wohngebiete waren zu Beginn des Beobachtungszeitraums die jüngsten Stadtviertel in Halle mit deutlich unterdurchschnittlichen Altenquotienten zwischen 14 (Nördliche Neustadt) und 24 (Heide-Nord/Blumenau) und liegen inzwischen beim städtischen Durchschnitt (außer Südstadt). Für wesentliche Teile der Großwohnsiedlungen ist zu erwarten, dass sich die Alterung in Zukunft in diesem Tempo weiter fortsetzt. Bemerkenswert ist, dass insbesondere die „Altenhochburgen“ im Norden und Süden der Stadt, die bereits 1993 einen überdurchschnittlichen Altenanteil aufwiesen, überdurchschnittlich gealtert sind mit dem Landrain an der Spitze (+51) (Damaschkestraße: +29, Ortslage Trotha: +28, Gesundbrunnen: +22). Ursächlich hierfür können z. B. folgende Faktoren sein: Bauprojekte altengerechten bzw. betreuten Wohnens und das Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen zur Freilegung von Gebäuden in den Großwohnsiedlungen. Ohne dies kausalanalytisch untersetzen zu können, scheinen sich Alten-Wohnmilieus bzw. Altersruhesitze in Halle herauszubilden: ältere Leute ziehen möglicherweise bevorzugt in eine Gegend, in der sie sich unter ihresgleichen wohlfühlen.

Schnellste Alterung in den Großwohnsiedlungen

Auch die „Altenhochburgen“ altern schnell: Milieubildung

Komplementär zum Altenquotienten sind die Ergebnisse zum Jugendquotienten, wobei es mehrere markante Unterschiede gibt:

- Der Jugendquotient hat weniger abgenommen, als der Altenquotient zugenommen hat. Z. T. ist dies durch die geburtenstarken Jahrgänge der 80er Jahre bedingt.
- Die Polarisierung zwischen den Stadtvierteln ist wesentlich geringer als beim Altenquotienten.

Jugendquotient schwankt räumlich weniger

Die stärksten Rückgänge des Jugendquotienten (-21) sind in den zuletzt gebauten Großwohnsiedlungen Silberhöhe und Heide-Nord zu verzeichnen, die 1993 sehr hohe Jugendquotienten von 54 und 57 aufwiesen. Trotzdem liegen sie aber immer noch an der Spitze der halleschen Stadtviertel. Auch die oben als „relativ jung“ gekennzeichneten Altstadt-, Innenstadt- und Gründerzeitviertel weisen starke Rückgänge des Jugendquotienten auf. Die Altersstruktur dieser Viertel ist insbesondere von einer starken Präsenz der beiden Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter geprägt (20 bis 59 Jahre).

6.1.3 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten

Die Arbeitslosigkeit in Halle ist sozialräumlich sehr ungleich verteilt. Ein Hinweis: bei den folgenden Vergleichszahlen handelt es sich um qualifizierte Schätzungen, da amtliche Zahlen zur Arbeitslosenquote auf Stadtviertelebene nicht vorliegen. Die Großwohnsiedlungen weisen in der Regel die städtischen Spitzenwerte der Arbeitslosigkeit auf, angeführt von der Silberhöhe mit 30,9%. In der Neustadt liegt die Arbeitslosigkeit bei durchschnittlich 27%. Die beiden anderen Großwohnsiedlungen liegen unter diesen Werten, aber über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Einige altstädtisch geprägte Stadtviertel haben ebenfalls eine sehr hohe Arbeitslosigkeit: Freimfelder/ Kanenaer Weg mit 24,5%, Lutherplatz/ Thüringer Bahnhof mit 22,3%. Wesentlich unter dem städtischen Durchschnitt liegt die Arbeitslosigkeit in den konsolidierten Stadtvierteln. Sehr niedrig ist sie in Heide-Süd, Kröllwitz und Dölau mit unter 10%. Dieses Areal bildet den statushöchsten Sozial-

Spitzenwerte der Arbeitslosigkeit in den Großwohnsiedlungen, stark unterdurchschnittlich in Einfamilienhausgebieten

raum der Stadt. Weitere Stadtviertel mit stark unterdurchschnittlichen Werten bis 13% sind Landrain, Frohe Zukunft, Gottfried-Keller-Siedlung, Giebichenstein, Mötzlich, Dieselstraße, Dautzsch, Büschdorf und Böllberg/Wörmlitz. Dies sind die klassischen Einfamilienhausgebiete.

Das räumliche Muster ist ähnlich bei den Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe). Die Spannweite der Werte ist hier jedoch wesentlich größer als bei der Arbeitslosenquote. Sie reicht vom doppelten des städtischen Durchschnitts in der nördlichen und südlichen Neustadt (weit über 100 HLU – Empfänger pro 1.000 Einwohner) bis zu Werten nahe Null. Weit über dem Durchschnitt liegen die Großwohnsiedlungen, insbesondere Silberhöhe und Neustadt. Altstädtisch geprägte Viertel mit hohen Werten sind wiederum Freiimfelde/ Kane-naer Weg, Lutherplatz/ Thüringer Bahnhof und die Südliche Innenstadt. Die große Gruppe der konsolidierten Stadtviertel ohne Priorität liegt um 60% unter dem städtischen Durchschnitt. Extrem niedrige Werte mit weniger als 10 Hilfeempfängern pro 1.000 Einwohner haben Seeben, Mötzlich, Dieselstraße, Dautzsch, Büschdorf, Böllberg/ Wörmlitz, Heide-Süd (niedrigster Wert: 2) und Dölau – wiederum die klassischen Einfamilienhausgebiete.

Quote der Sozialhilfeempfänger durch enorme Unterschiede charakterisiert; ebenfalls sehr hoch in den Großwohnsiedlungen

6.1.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Im folgenden werden erstmals im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung einige Daten der kommunalen Bürgerumfragen auf Stadtviertelebene analysiert. Der Trend zu steigenden Wohnflächen ist besonders stark in den Großwohnsiedlungen abzulesen. Anfang der 90er Jahre wiesen diese noch sehr beengte Wohnverhältnisse auf, neben der hohen Wohnungsdichte auch durch den kleinen Zuschnitt der Wohnungen bedingt. Durch die starken Einwohnerverluste seit der zweiten Hälfte der 90er Jahre – häufig durch den Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung bedingt – haben die pro Kopf Wohnflächen erheblich zugenommen. In der Silberhöhe standen den Bewohnern 1993 durchschnittlich 22 m² Wohnfläche zur Verfügung, in Neustadt knapp 25 m². In den 10 Jahren bis 2003 ist dieser Wert auf ca. 31 m² angewachsen, ein Wachstum von etwa 30%! Die Großwohnsiedlungen sind auch jetzt noch die Stadtviertel mit den geringsten einwohnerbezogenen Wohnflächen. In den anderen Stadtvierteln fiel dieser Wohnflächenzuwachs wesentlich moderater aus und ist aufgrund der geringen Fallzahlen der Bürgerumfrage kaum zuverlässig abzubilden. Überdurchschnittliche Wohnflächen finden sich in den Dorflagen und den von Einfamilienhäusern geprägten Stadtvierteln.

gestiegene Wohnflächen vor allem in den Großwohnsiedlungen

Auch die in den Bürgerumfragen geäußerte Umzugsabsicht folgt charakteristischen sozialräumlichen Mustern (Abb. 6.5). Überdurchschnittlich hoch ist sie einerseits in der Altstadt, den Innenstadtvierteln und den Gründerzeitvierteln. Ursächlich hierfür sind vermutlich hohe Anteile von (jungen) Haushalten, die sich in frühen Phasen des Lebenszyklus beruflich, familiär und räumlich noch nicht festgelegt haben (z. B. Studenten) oder nicht festlegen wollen (urbane Lebensstile). Ebenfalls hoch ist die Umzugsabsicht in den Großwohnsiedlungen, die dort jedoch zum Bevölkerungsverlust führt, weil weniger Personen zuziehen. Gering ist die Umzugsabsicht in den von Wohneigentum geprägten Dorflagen und Einfamilienhausgebieten.

hohe Umzugsabsicht in der Innenstadt und den Großwohnsiedlungen

6.2 Wohnungsangebot

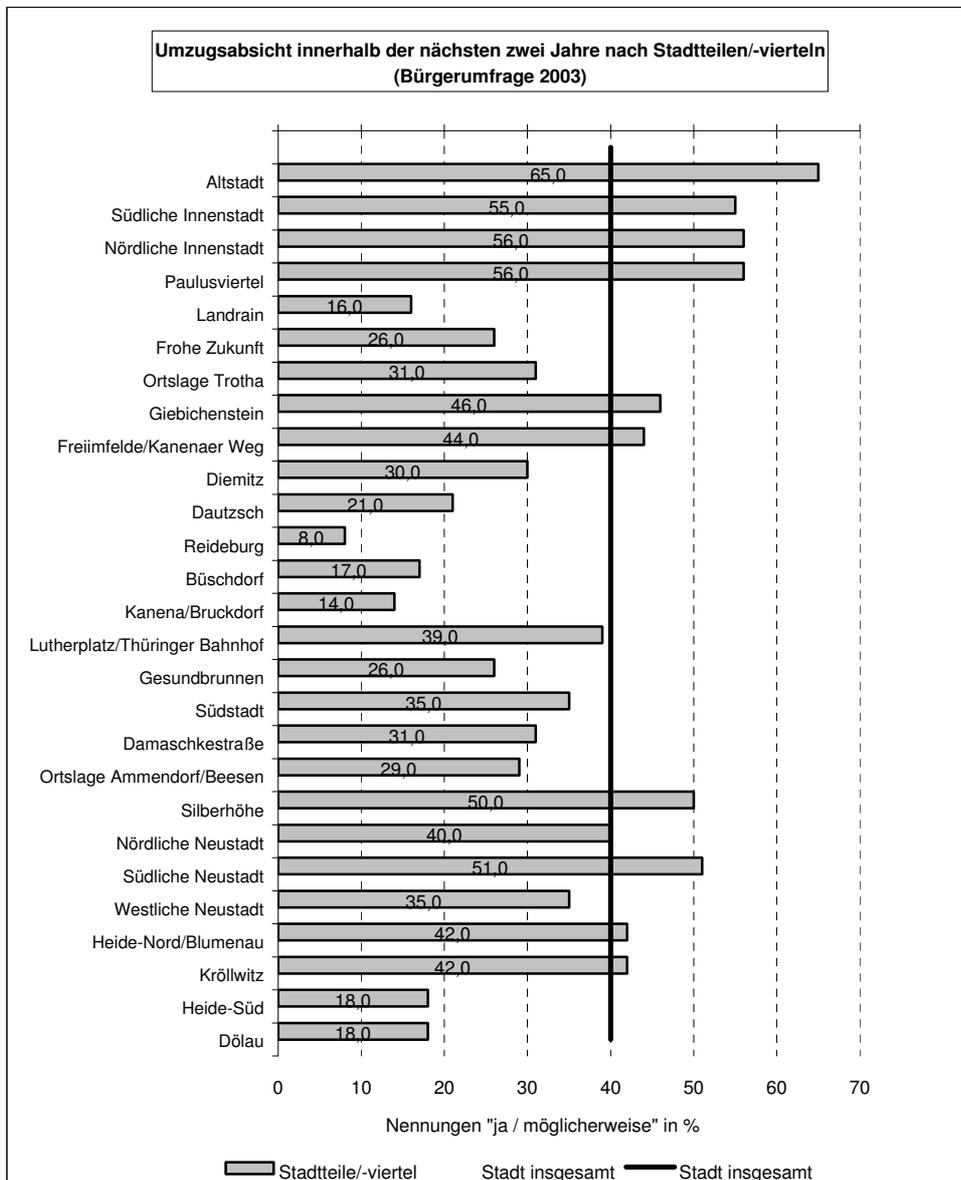
6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit hatte sich im letzten Jahr auf niedrigem Niveau stabilisiert. Der teilräumliche Vergleich zeigt als markantes Ergebnis, dass sich in den vergangenen Jahren die Bautätigkeit räumlich stark verschoben hat (Abb. 6.6). Die Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner sind in den konsolidierten Stadtvierteln mit Priorität (Heide-Süd und Altstadt) kontinuierlich gesunken. Fast zum Erliegen gekommen ist die Bautätigkeit in den beiden vergangenen Jahren in den quantitativ bedeutenden Gebietstypen der umzustrukturierenden Stadtviertel mit Priorität und der konsolidierten Stadtviertel ohne Priorität. In letzterem Gebietstyp und in

deutliche räumliche Verschiebungen der Bautätigkeit in den letzten beiden Jahren

den (umzustrukturierenden) Innenstadtvierteln wäre eine höhere Bautätigkeit wünschenswert. Abb. 6.6 zeigt jedoch den starken Rückgang bis nahe Null in 2002 und 2003 im Vergleich zu 2000 und 2001. Ein Hinweis: Die Baufertigstellungsstatistik ist kleinräumig sehr vorsichtig zu interpretieren, da bei Bestandsobjekten durch mögliche Reduzierung der WE Zahl die Bautätigkeit im statistischen Saldo gering ist, obwohl real möglicherweise viel gebaut wurde.

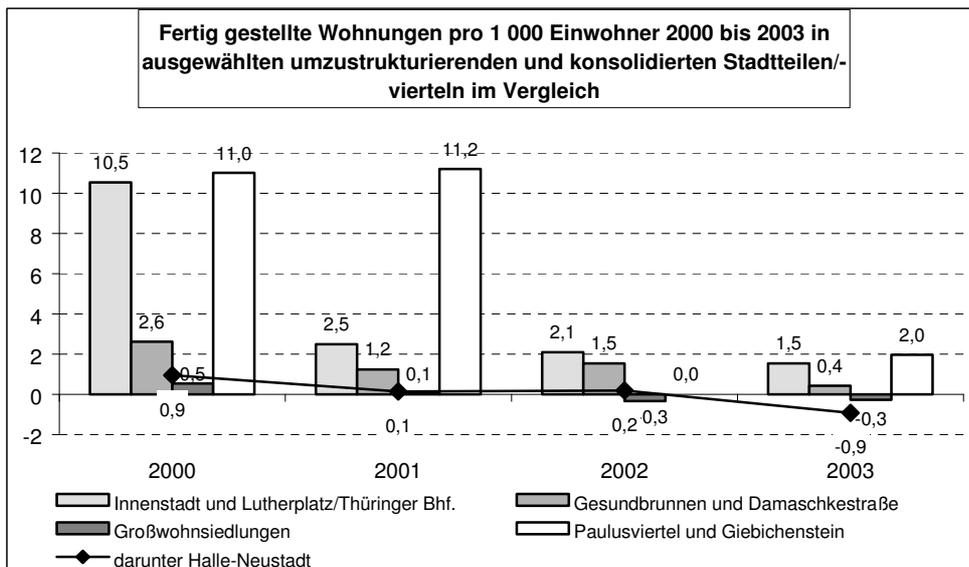
Abbildung 6.5:



Die Baugenehmigungen sind im vergangenen Jahr auf die Hälfte zurückgegangen. Die Tendenzen sind ähnlich denen bei den Baufertigstellungen. Nach dem drastischen Rückgang der vergangenen Jahre sind die Genehmigungen in den konsolidierten Stadtvierteln mit Priorität im vergangenen Jahr jedoch deutlich angestiegen, während sie in allen anderen Gebietstypen zurückgegangen sind. Für den Rückgang im wichtigen Gebietstyp der konsolidierten Stadtviertel ohne Priorität ist ein Bauprojekt in Böllberg/Wörmlitz verantwortlich, bei dem mehrgeschossige Kasernengebäude zu Reihenhäusern umbaut werden und über 100 negative Baugenehmigungen vorliegen. Im Jahr 2002 gab es einen ungewöhnlichen Anstieg der Baugenehmigungen in den umzustrukturierenden Stadtvierteln mit Priorität (in Neustadt: altengerechtes Wohnen), der im vergangenen Jahr nicht mehr auftrat. Die Baugenehmigungsstatistik gibt keinen Hinweis auf eine künftig steigende Bautätigkeit in den Innenstadtvierteln und konsolidierten Stadtvierteln ohne Priorität.

nur in den konsolidierten Stadtvierteln mit Priorität Anstieg der Baugenehmigungen

Abbildung 6.6:



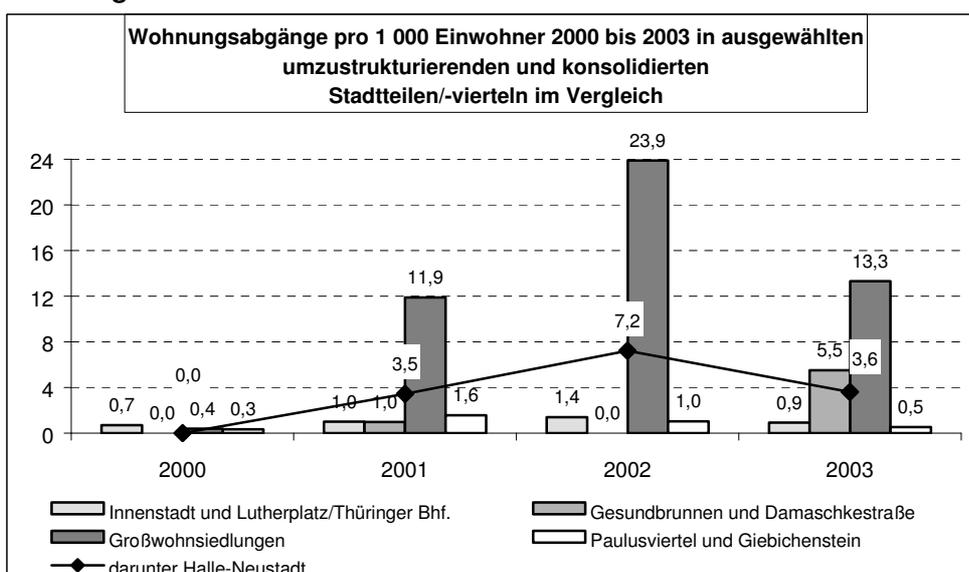
Der Wohnungsbestand ist im letzten Jahr das erste Mal merklich gesunken. Den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechend vollzieht sich die Bestandsverringerung faktisch ausschließlich in den umzustrukturierenden Stadtvierteln mit Priorität, die im letzten Jahr einen Bestandsrückgang von $-1,6\%$ hatten. Den Schwerpunkt bildet im Moment die Großwohnsiedlung Silberhöhe, deren Wohnungsbestand bis Ende 2003 auf 85% gesunken war. Durch das große Abrissvolumen hat sich im laufenden Jahr dieser Trend massiv fortgesetzt.

Die Wohnungsabgangsstatistik beruht auf den genehmigten Wohnungsabgängen, nicht auf deren Vollzug. Insofern greift sie der realen Entwicklung vor (eine Abgangsgenehmigung muss jedoch nicht zum tatsächlichen Abgang führen). Die Wohnungsabgänge hatten ihren Höchststand in 2002 und sind im Vorjahr wieder gesunken. Der größte Anteil entfällt auf die umzustrukturierenden Stadtviertel mit Priorität und darunter die Großwohnsiedlungen (Abb. 6.7). Die Silberhöhe hatte im letzten und vorletzten Jahr einen Anteil von $2/3$ an allen Abgängen. Im letzten Jahr sind erstmals Nicht-Plattenbaugebiete nennenswert vertreten (Damaschkestraße).

zielgerechte Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Stadtumbau-Ost

genehmigte Wohnungsabgänge zu $2/3$ in der Silberhöhe

Abbildung 6.7:



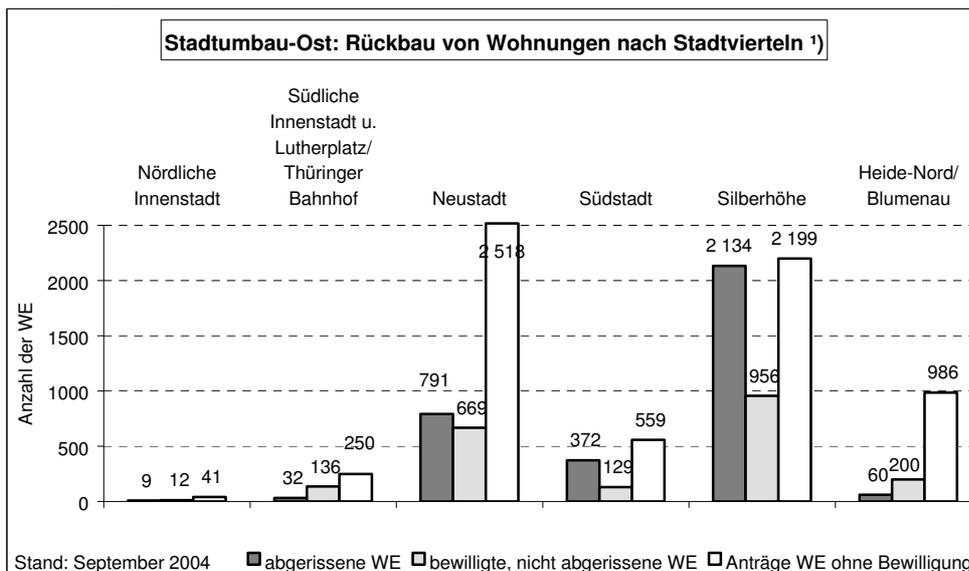
6.2.2 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

In Ergänzung zu den gesamtstädtischen Aussagen zum Stadtumbau-Ost werden im Folgenden einige teilräumliche Informationen vertieft. Fast 2/3 des bis Ende August 2004 umgesetzten Abrissvolumens ist in der Silberhöhe erbracht worden (Abb. 6.8). In Zukunft wird sich diese Dominanz der Silberhöhe etwas verringern, denn von den Bewilligungen im Programmjahr 2004 entfällt die Hälfte auf die Silberhöhe. Erst mittelfristig entwickelt sich als zweiter Schwerpunktraum des Stadtumbau-Ost-Programms die westliche Neustadt, da von den zum Abriss beantragten Wohnungen, die bisher nicht zur Förderung bewilligt worden, ca. 1/3 auf die Silberhöhe und 30% auf die westliche Neustadt entfallen. Die Ziele des Stadtumbaus bis 2010 könnten in der Silberhöhe weitgehend erreicht werden, denn das Gesamtvolumen aus Abrissen, weiterhin bewilligten Abrissen und laufenden Anträgen ohne Bewilligung umfasst mit ca. 5.300 WE mehr als 1/3 des Wohnungsbestandes des Jahres 2000. Besonders prekär ist die Situation in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten, in denen bisher fast keine geförderten Abrisse umgesetzt werden konnten und auch die laufenden Anträge noch weit von den Zielen der Umbaukonzepte entfernt sind. Der Stadtumbau fokussiert damit bisher mehr auf die Großwohnsiedlungen, als dies das Stadtentwicklungskonzept Wohnen von 2001 vorsah. Es ist aufgrund der zu knappen Fördermittel zu befürchten, dass die Abrisse in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten nicht im gewünschten Umfang realisiert werden können.

Schwerpunkt des Stadtumbaus ist die Silberhöhe, künftig evtl. gefolgt von der westlichen Neustadt

kaum Abrisse in den Innenstadtgebieten

Abbildung 6.8:



6.3 Wohnungsmarktentwicklung

6.5.1 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

Die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus ist relativ gleichmäßig über die Stadt verteilt. Sie ist sehr hoch in den Dorflagen und Einfamilienhausgebieten mit Werten bis über 80% (Heide-Süd, Reideburg, Dölau, Büschdorf, Kanena/Bruckdorf und Giebichenstein) und deutlich unterdurchschnittlich in den Großwohnsiedlungen mit Werten knapp über oder unter 50% (mit Ausnahme der Südstadt).

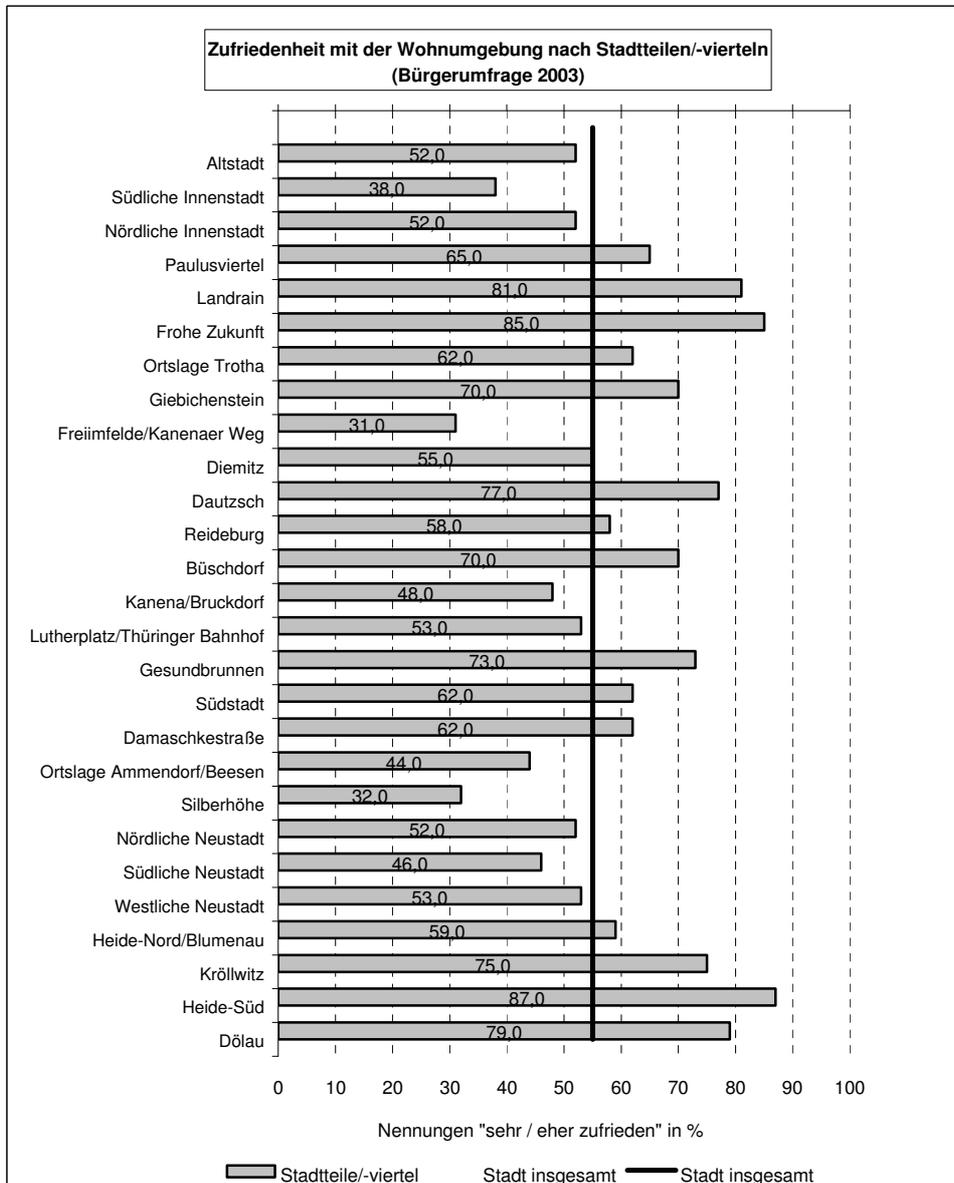
Deutlich mehr streuen die Zufriedenheitswerte mit der Wohnumgebung (Abb. 6.9). Das Bild ist differenzierter und spiegelt den Zustand der öffentlichen Räume wider, der überwiegend hinter der Wohnungssanierung zurückgeblieben ist. In der Regel erreichen auch hier die Dorflagen und Einfamilienhausgebiete die höchsten Werte – die jedoch unterhalb der Zufriedenheitswerte mit Wohnung/Haus liegen – aber Ammendorf/ Beesen, Kanena/ Bruckdorf und Reideburg gehören nicht dazu.

höchste Wohnzufriedenheit in Dörfern und Einfamilienhauslagen

Wohnumfeldzufriedenheit differenzierter

Wenig zufrieden mit der Wohnumgebung ist man in den Großwohnsiedlungen Silberhöhe und Neustadt, aber auch in der Altstadt und den Innenstadtgebieten (besonders Südliche Innenstadt), am Lutherplatz/Thüringer Bahnhof und ganz besonders „hinter dem Bahnhofsgelände“ in Freimfelde/ Kanenaer Weg. Heide-Nord profitiert offensichtlich von der Lage an der Dölauer Heide.

Abbildung 6.9:



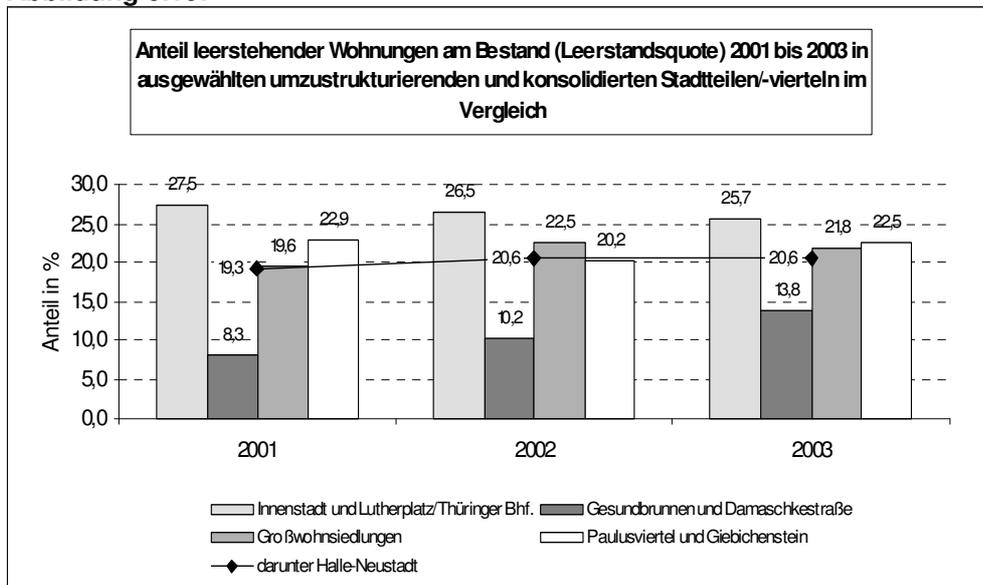
6.5.2 Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstandsquote ist durch die starke Abrisstätigkeit seit 2003 in den umzustrukturierenden Stadtvierteln mit Priorität leicht gesunken (Abb. 6.10) und zwar sowohl in den Großwohnsiedlungen (auf 21,8%) als auch in den Innenstadtvierteln und dem Lutherplatzviertel (auf 25,7%). Da insbesondere im laufenden Jahr eine starke Abrisstätigkeit zu verzeichnen ist, hat sich diese Leerstandsverringerung beschleunigt. Bedenklich ist, dass die Leerstandsquote in einigen Gebietstypen, in denen es keine Abrissförderung durch das Programm Stadtumbau-Ost gibt, weiterhin sehr hoch, evtl. angestiegen ist. Dies betrifft insbesondere die quantitativ gewichtigen konsolidierten Stadtviertel ohne Priorität, in denen die Quote auf 12,9% gestiegen ist (nach 11,3% in 2002). In den statushöchsten Gründerzeitgebieten der Stadt, den Stadtvierteln Paulusviertel und Giebichenstein, beträgt

die Leerstandsquote weiterhin über 20%. In den von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Stadtvierteln Gesundbrunnen und Damaschkestraße ist sie deutlich angestiegen. In den umzustrukturierenden Stadtvierteln ohne Priorität haben sich inzwischen kritische Leerstände oberhalb von 30% verfestigt. Leider ist die Leerstandserhebung der Stadt in den Altbau-Stadtvierteln mit weit gestreuten privaten Besitzverhältnissen wesentlich ungenauer als in den Stadtvierteln mit hohen Bestandsanteilen der Wohnungsunternehmen (Großwohnsiedlungen!), so dass die obigen Aussagen nur Tendenzen beschreiben, aber keine harten Fakten abbilden. Letztlich bedeutet dies jedoch, dass es selbst in den sich günstig entwickelnden Stadtvierteln mit Einwohnerzuwachs bisher kaum eine Leerstandsreduzierung auf „natürlichem Wege“, d. h. aufgrund von erhöhter Wohnungsnachfrage gibt, sondern dass lediglich die Abrisstätigkeit des Stadtumbau-Ost die Leerstände zu reduzieren vermag.

sinkende Leerstände in Stadtumbaugebieten, z. T. Anstieg in anderen Gebieten; Daten jedoch unsicher

Abbildung 6.10:



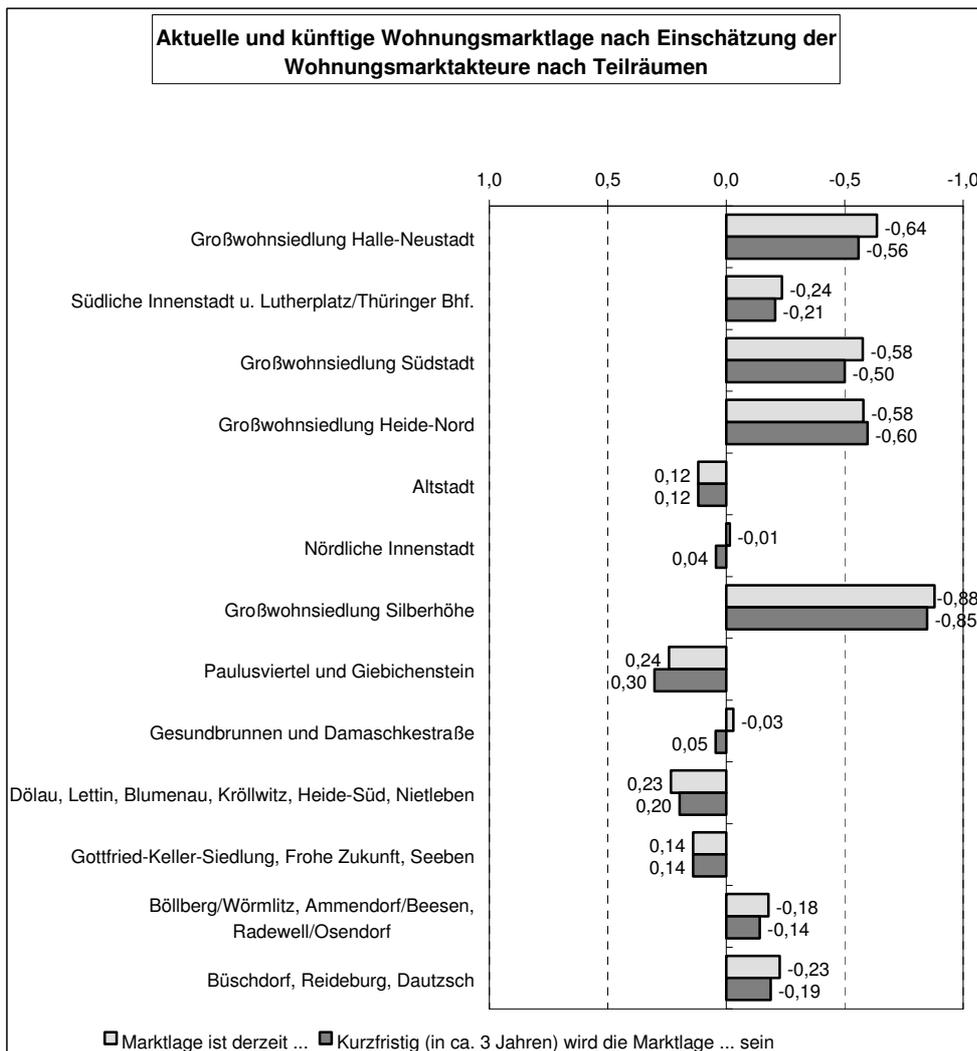
6.5.3 Teilräumliche aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarmeter 2004)

Die Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, die aktuelle und voraussichtliche Lage am Hallenser Wohnungsmarkt für verschiedene Teilräume der Stadt einzuschätzen (Abbildung 6.11). Die Abgrenzung der Teilräume wurde gegenüber dem Wohnungsmarktbarmeter 2003 verändert: Teilräume wurden strenger nach Homogenität herausgearbeitet, um die wesentlichen Entwicklungen herauszukristallisieren. Auf heterogene Räume wurde dafür verzichtet. In allen Großwohnsiedlungen wird die Marktlage als entspannt bis sehr entspannt bewertet, angeführt von der Silberhöhe (-0,9). Mit deutlichem Abstand folgen die anderen Großwohnsiedlungen (-0,6). Die Bewertung der Silberhöhe ist damit deutlich schlechter, als das unsanierte Plattenbausegment als solches bewertet wurde! Als geringfügig entspannt wird einerseits das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bhf. bewertet (-0,2), andererseits die Dorflagen und Einfamilienhausgebiete im halleschen Osten (Büschdorf, Reideburg, Dautzsch: -0,2) und im halleschen Süden (Böllberg/ Wörmlitz, Ammendorf/ Beesen, Radewell/ Osendorf: -0,2). Alle anderen Räume weisen leichte Marktanspannungstendenzen auf, am stärksten der gründerzeitliche Norden (Paulusviertel und Giebichenstein: 0,2) und die Einfamilienhauslagen um die Dölauer Heide (0,2). Im Vergleich zum Wohnungsmarktbarmeter 2003 hat sich bei den Großwohnsiedlungen wenig geändert. Markant sind jedoch die leichten Marktanspannungen in diesem Jahr, die es im Jahr 2003 in keinem Raumtyp gab. Die Zukunftserwartung unterscheidet sich dagegen kaum vom derzeitigen Zustand.

Starke Polarisierung der Wohnungsmarktlage zwischen Großwohnsiedlungen („sehr entspannt“) und anderen Teilräumen

Erstmals leichte Marktanspannung in einigen Teilräumen

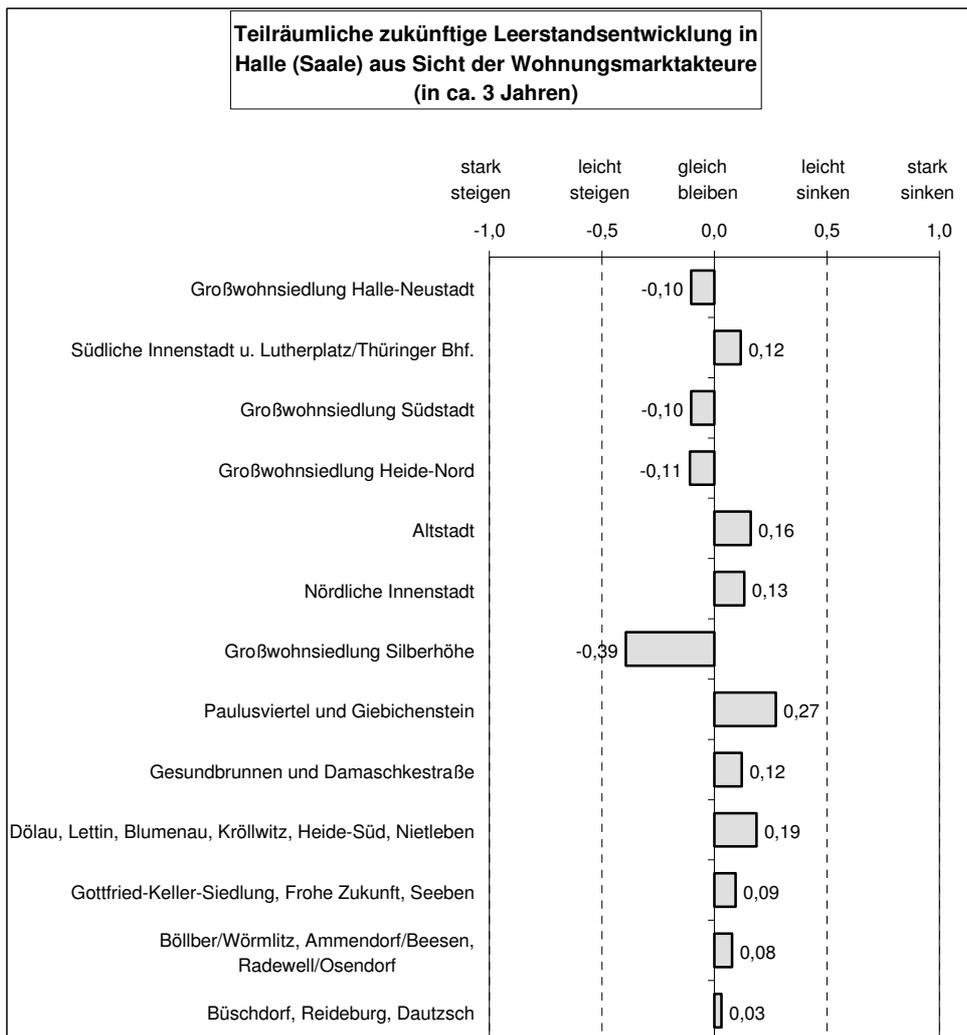
Abbildung 6.11:



Dieses Bild wiederholt sich für die Einschätzung der zukünftigen Leerstandsentwicklung (Abb. 6.12). Die Wohnungsmarktexterten erwarten im Frühjahr 2004 weiter steigende Leerstände in den Großwohnsiedlungen. Während für Halle-Neustadt, die Südstadt und Heide-Nord von einer Konsolidierung gesprochen werden kann (-0,1), ist insbesondere die Silberhöhe von einer negativen Leerstandserwartung betroffen (-0,4). Für alle anderen Stadträume werden sinkende Leerstände im Zeitraum der nächsten drei Jahre erwartet, für die Innenstadt und die meisten anderen Räume leicht sinkend (0,1 bis 0,2), für den gründerzeitlichen Norden etwas stärker sinkend (0,3). Im Vergleich zum vorigen Jahr äußern sich die Wohnungsmarktakeure damit deutlich optimistischer, denn damals wurde faktisch für keinen Stadtraum ein sinkender Wohnungsleerstand erwartet. Die Experteneinschätzungen stehen dennoch in Widerspruch zu den Ergebnissen der objektiven Leerstandserhebung, die große Leerstandsrückgänge in den Großwohnsiedlungen konstatiert hat und teils steigende Leerstände in den Altbaubeständen in Privatbesitz. Der Zeitverzug der subjektiven Wahrnehmung ist insbesondere für letzteres keine Erklärung. Die Experten haben dagegen die großen Erfolge des Stadtbbaus insbesondere in der Silberhöhe unterschätzt.

Erstmals sinkende Leerstände erwartet; nur in den Großwohnsiedlungen weiteres Leerstandswachstum

Abbildung 6.12:



6.5 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung

Die teilräumliche Beobachtung wurde in diesem Berichtsjahr neu strukturiert. Einerseits wird mit den teils recht heterogen zusammengesetzten Gebietstypen des Stadtumbaus gearbeitet, andererseits zur Schärfung der Analyse mit einer räumlichen Zwischenebene, den Stadtviertelgruppen, die nach Homogenität gebildet wurden. In der Zusammenfassung werden jeweils zwei dieser Stadtviertelgruppen aus den beiden Haupttypen des Stadtumbaus – umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität und konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität – gegenübergestellt.

Die Bevölkerungsentwicklung im letzten Jahr ist aufgrund der Ummeldungen wegen der Zweitwohnsitzsteuer ein Sonderfall. Während sich die Schrumpfung der Großwohnsiedlungen weiter abgeschwächt hat, konnten die Innenstadtviertel und der gründerzeitliche Norden teils kräftig wachsen. Letztere profitierten im vergangenen Jahr stark vom Sondereffekt der Hauptwohnsitzanmeldungen der (überwiegend) Studenten. Ebenfalls gesunken ist die Bevölkerung in den von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Stadtvierteln des Südens. Von der Außenwanderung hat im Jahr 2002 (Sondereffekt im Jahr 2003!) keine Stadtviertelgruppe profitieren können – zu negativ ist das Außenwanderungssaldo der Gesamtstadt. Während die Innenstadtviertel und der gründerzeitliche Norden in 2002 immerhin eine ausgeglichene Außenwanderungsbilanz hatten, ist sie insbesondere für die Großwohnsiedlungen sehr negativ gewesen (aber rückläufig im negativen Saldo). In der Binnenwanderung 2003 ist nach wie vor der Profiteur der gründerzeitliche Norden (mit rückläufigen Salden). Ausgeglichen ist der Saldo für die von

Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Stadtviertel. Erstmals seit 1996 ins Negative gerutscht ist der Saldo für die Innenstadtviertel. Dies ist unerwartet. Diese Stadtviertel sind jedoch durch eine erhebliche Heterogenität und teils große Probleme gekennzeichnet. Der negative Binnenwanderungssaldo der Großwohnsiedlungen ist dagegen weiter stark rückläufig, was auf eine Verlangsamung des Schrumpfungsprozesses hindeutet. Insgesamt hält der Konvergenzprozess der Stadtviertelentwicklung, d. h. die Angleichung der Entwicklung, nun schon seit mehreren Jahren an, nachdem die Entwicklungspfade Ende der 90er Jahre stark divergierten. Sind die großen Bevölkerungsumverteilungen in der Stadt vorerst vorbei? Große Verschiebungen kennzeichnen weiterhin die Altersstruktur der Stadtviertel. Die Alterung der Stadtbevölkerung schreitet in unterschiedlichem Tempo fort. So wächst in absoluten Zahlen die Gruppe der 60jährigen und älter in den Großwohnsiedlungen und dem gründerzeitlichen Norden, in ersteren bei anhaltender Schrumpfung der Gesamtbevölkerung, in letzteren bei Bevölkerungswachstum. Bis auf den gründerzeitlichen Norden schrumpft dagegen die Zahl der unter 20jährigen, in den Großwohnsiedlungen teils dramatisch. Letztere altern am schnellsten.

In den betrachteten Teilräumen der Stadt fand im letzten Jahr ähnlich dem Vorjahr keine oder sehr geringe Bautätigkeit statt (nur 16% der städtischen Fertigstellungen). In den Innenstadtvierteln und im gründerzeitlichen Norden war sie fast auf ein Zehntel des Spitzenwertes 1998 gesunken. In den Großwohnsiedlungen war die Wohnungsbilanz sogar negativ. Dies entsteht, wenn in Bestandsobjekten nach der Baufertigstellung weniger Wohnungen existieren als vorher. In ähnlicher Form trifft das auf das äußerst geringe Volumen der Baugenehmigungen zu (36% des gesamtstädtischen Volumens). Die im vergangenen Jahr wieder rückläufige, aber noch sehr hohe Zahl der Abgangsgenehmigungen konzentriert sich erwartungsgemäß fast ausschließlich in den Stadtumbauegebieten und darunter quasi gänzlich in den Großwohnsiedlungen. In den von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Stadtvierteln erreichte sie 2003 erstmals nennenswerte Ausmaße. Der Vollzug der Abrisse hat in den Großwohnsiedlungen, insbesondere der Silberhöhe im letzten Jahr und in diesem Jahr erheblichen Umfang angenommen. Dagegen gibt es bisher kaum Abrisse in den innerstädtischen Umbaugebieten. Der Anteil leerstehender Wohnungen ist in den Umbaugebieten bereits 2003 gesunken, in den Großwohnsiedlungen durch Abriss, in den Innenstadtvierteln durch erhöhte Nachfrage. Demgegenüber ist der Leerstand in den beiden anderen Stadtteilen des konsolidierten Typs gestiegen. Für den gründerzeitlichen Norden ist dies jedoch überwiegend durch die Schwankungsbreite der methodisch unbefriedigenden Leerstandserhebung bedingt und hat keinen realen Hintergrund.

Die Wohnungsmarktakteure diagnostizieren eine deutliche Polarisierung der Marktlage zwischen den Großwohnsiedlungen, in denen eine deutliche Entspannung herrscht und allen anderen städtischen Teilräumen mit einer ausgewogenen bis tendenziell leicht angespannten Marktlage (Letzteres im gründerzeitlichen Norden). Ein weiteres leichtes Anwachsen der Wohnungsleerstände wird zukünftig nur in den Großwohnsiedlungen erwartet und konzentriert sich dort auf die Silberhöhe.

Indikator	Tendenz			
	Großwohnsiedlungen	Innenstadt + Lutherpl./Thür. Bhf.	Paulusviertel und Giebichenstein	Gesundbrunnen u. Damschkestr.
Bevölkerungsentwicklung 2003	↘	↗	↗↗	↘
Bevölkerungsentwicklung <u>2002</u> durch Außenwanderung	↘	→	→	↘
Bevölkerungsentwicklung 2003 durch Binnenwanderung	↘	↘	↗	→
Absolute Anzahl Bewohner 60 Jahre und älter 2003	↗	→	↗	→
Absolute Anzahl Bewohner unter 20 Jahren 2003	↘↘	↘	↗	↘
Fertiggestellte Wohnungen 2003	Saldo negativ	↘	↗	↘
Baugenehmigungen 2003	↘↘	↘	→	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2003	↘↘	↘	→	↗
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2004	↗↗	→		
Anteil leerstehender Wohnungen 2003	↘	↘	↗	↗



7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 der Stadt Halle (Saale) trifft Aussagen zum angestrebten Rückbau des Wohnungsbestandes. Die Planungen zur Reduzierung des Leerstandes bzw. zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beruhen auf Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit. Um gegebenenfalls die Planungen anzupassen, sollen die Prognoseannahmen und Planungen kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt werden. Wo Aussagen nur für Mehrjahreszeiträume (z. B. bis 2010) vorliegen, wurden für eine jährliche Überprüfung jährliche Durchschnittswerte zugrunde gelegt.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief günstiger als in der Planung zugrunde gelegt (Tabelle 7.1). Die positive Abweichung ist jährlich gewachsen, d. h. die Stadt Halle (Saale) verlor langsamer an Bevölkerung. Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2003 um 8.478 Einwohner (3,6%) über der von der Stadt beauftragten IWI-Prognose aus dem Jahr 2000. Die Konstanz der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) im letzten Jahr geht jedoch auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurück und täuscht über den weiterhin deutlichen Rückgang der insgesamt Wohnberechtigten (also einschließlich Nebenwohnsitze) hinweg (vgl. Kap. 2.1). Da der Unterschied jedoch so groß geworden war, wurde im Herbst 2003 vom IWI Leipzig eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose vorgenommen, die künftig die Messlatte für die Bevölkerungsentwicklung bildet. Diese prognostiziert für 2010 eine Bevölkerung von 216 Tsd. und für 2015 von 205 Tsd. Einwohnern in Halle – also eine weiter anhaltende merkliche Schrumpfung. In geringerem Maße gilt dies für die wohnungsmarktrelevantere Zahl der Haushalte, für die aufgrund weiter sinkender Haushaltsgrößen nur moderate Rückgänge erwartet werden.

Einwohnerzahl günstiger als prognostiziert, aber Zuwachs aufgrund Zweitwohnungssteuer täuscht

Tabelle 7.1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung 2000-2003

	2000	2001	2002	2003
Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung	246.450	241.710	237.951	238.078
alte Bevölkerungsprognose IWI Leipzig 2000	246.100	239.900	234.400	229.600
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	350	1.810	3.551	8.478
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	0,1%	0,8%	1,5%	3,6%

Die Baufertigstellungen lagen im Jahr 2003 geringfügig unter den in der Prognose im Jahresdurchschnitt der Jahre 2001 bis 2010 erwarteten 560 Wohnungen (-6%) (Tabelle 7.2). Größer sind die Abweichungen dagegen in der Zusammensetzung der Baufertigstellungen. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden wie im Jahr zuvor in wesentlich geringerem Umfang als erwartet fertiggestellt (-19%). Dagegen liegen die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern auch im vergangenen Jahr noch deutlich über den Erwartungen (+21%). Sie sind aber weiter rückläufig. Betrachtet man nur die Neubauentwicklung, sieht das Bild günstiger aus. Dann stimmen die Relationen zwischen den beiden Marktsegmenten erstmals annähernd. Denn die statistischen Zuordnungen der Fertigstellungssaldi sind aufgrund der Maßnahmen im Bestand z. T. problematisch. Fraglich ist, wie stabil die Wohnungsbautätigkeit im Segment der 1-2-Familienhäuser bleibt (Sonderkonjunktur wegen Kürzung Eigenheimzulage etc.).

Baufertigstellungen in 2003 erstmals annähernd im Prognosekorridor

Die vollzogenen Wohnungsabbrüche in der Stadt Halle (Saale) sind im Jahr 2003 deutlich angestiegen, da der Stadtumbau-Ost in Gang gekommen ist (Tabelle 7.3). In den beiden Vorjahren war nur marginal abgerissen worden. Im laufenden Jahr ist das Abrissvolumen weiter angestiegen, so dass erstmals die jährliche Zielgröße des Stadtentwicklungskonzeptes deutlich überschritten wurde. Da der Stadtumbau später als erwartet beginnen konnte, fehlen kumulativ betrachtet seit 2001 3.000 geplante WE-Abbrisse.

geplante Abrisszahlen im laufenden Jahr erstmals deutlich überschritten

**Tabelle 7.2: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001-2003**

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
Erwartet: Baufertigstellungen 2001-2010 insgesamt	5.600	3.800	1.800
Baufertigstellungen - Jahresdurchschnitt	560	380	180
2001: Tatsächliche Baufertigstellung 2001	942	407	551
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	382	27	371
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	68%	7%	206%
2002: Tatsächliche Baufertigstellung 2002	515	218	297
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-45	-162	117
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	-8%	-43%	65%
2003: Tatsächliche Baufertigstellung 2003	527	309	218
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-33	-71	38
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	-6%	-19%	21%

* aufgrund der Datenstruktur kann es zu Abweichungen zwischen der Gesamtsumme und den Teilsummen kommen

Tabelle 7.3: Geplante und tatsächliche Abgänge von Wohnungen 2001-2003

	Wohnungen
Planung: Abbrüche 2001-2010	17.600
Abbrüche 2001-2004 (disproportionale Verteilung Teilphasen)	6.800
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2001-2004	1.700
2001: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2001	215
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.485
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-87%
2002: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2002	172
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.528
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-90%
2003: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2003	1.398
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-302
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-18%
2004:¹ geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2004	2.031
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	+331
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	+19%

¹ Stand 31.08.2004

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes WOHNEN 2001 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitorings des Stadtumbaus aufzeigen. Die Einwohnerzahl und insbesondere die Haushaltszahl lag deutlich über den Erwartungen, weswegen eine Aktualisierung der Prognose erforderlich war. Der tatsächliche Abriss von Wohnungen ist später zum Tragen gekommen als angenommen, inzwischen aber mit ausreichendem Volumen. Die Leerstände sinken inzwischen deutlich, können aber nicht so schnell abgetragen werden. Das geplante Abrissvolumen bedarf keiner Korrektur, denn das Hauptproblem des Stadtumbaus sind die nicht ausreichenden Finanzmittel. Allerdings ist die räumliche Verteilung der Abrisse nicht wie geplant, da in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten bisher kaum Abrisse erfolgt sind. Die Baufertigstellungen liegen weiterhin unter dem mittelfristig prognostiziertem Maß, insbesondere im Segment der 1- und 2-Familienhäuser. Fraglich ist zudem, ob angesichts der gekürzten Eigenheimzulage das Bauvolumen in diesem Segment steigerungsfähig ist. Auf der anderen Seite gehen immer noch große Teile der hallesischen Eigentumsnachfrage in das Umland der Stadt. Dagegen sind die Fertigstellungszahlen von Mehrfamilienhäusern höher als angenommen. Da dies bereits seit Beginn des Beobachtungszeitraumes der Fall ist, sollten in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes die Zielstellungen zur Bautätigkeit neu prognostiziert und evtl. korrigiert werden.

Abweichungen der Entwicklung von den Prognosen bedingen Korrekturbedarf in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

8. Zusammenfassende Bewertung

Die Lage auf dem Hallenser Wohnungsmarkt bleibt nach wie vor schwierig. Dennoch gibt es in diesem Berichtsjahr deutliche Hinweise, dass der Markt den Zenit der Überangebotssituation überschritten hat:

- Die Zahl leerstehender Wohnungen ist zur Jahresmitte seit dem Höchststand Ende 2002 um 10% gesunken.
- Ursächlich dafür ist der Stadtumbau-Ost, der im letzten und im laufenden Jahr sehr erfolgreich angelaufen ist. Bis 31. August 2004 sind bereits 3.429 Wohnungen mit Förderung abgerissen worden. Für weitere 2.079 WE sind Fördermittel bewilligt. Und 6,5 Tsd. Wohnungen sind zum Abriss beantragt, aber bisher nicht in der Förderung.
- Die innerstädtische Mobilität als Gradmesser der Entspannung ist von hohem Niveau aus weiter rückläufig. Deutlich weniger Menschen ziehen um.
- Die Wohnzufriedenheit hat sich bei hohen Werten konsolidiert.
- Die qualitativen Marktindikatoren weisen eine deutliche Verringerung der Marktentspannung aus (Wohnungsmarktbarometer). Das gilt z. B. für die Marktlage in den meisten Marktsegmenten und die künftige Leerstandserwartung.
- Die Konvergenz in der Stadtviertelentwicklung hat deutlich zugenommen. Die Umverteilungsprozesse der Bevölkerung innerhalb der Stadt haben wesentlich geringeren Umfang, als Ende der 90er Jahre.
- Die Neubautätigkeit ist anhaltend niedrig.
- Der Anstieg der Arbeitslosigkeit und der Sozialhilfeempfängerzahl ist zum Stillstand gekommen.

Andererseits ist der Wohnungsmarkt auch im vergangenen Jahr durch zahlreiche negative Faktoren gekennzeichnet, insbesondere ein Fortbestehen der deutlichen Schrumpfungstendenzen der Stadt Halle:

- Die Zweitwohnsitzsteuer hat zwar zu einer Umverteilung von Nebenwohnsitzen zu Hauptwohnsitzen geführt. Die wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt ist jedoch weiter deutlich rückläufig (2002: -1,2%; 2003; -1,4%). Auch die Haushaltszahlen sind rückläufig.
- Die Beschäftigtenzahl ist weiter stark rückläufig
- Die Alterung der Bevölkerung schreitet sehr schnell voran.
- Teile der Bewohnerschaft der Stadt profitieren nicht von den moderaten Einkommenszuwächsen der letzten Jahre. Der Anteil der untersten Einkommensgruppe wächst wieder, sicher z. T. ein Resultat der Alterung der Bevölkerung.
- Die Umzugsabsicht laut Bürgerumfrage ist leicht angestiegen und verbleibt auf hohem Niveau.
- Das für eine stabile Stadtentwicklung wichtige Wohneigentumssegment entwickelt sich anhaltend zu schwach und ist von den Kürzungen der Eigenheimzulage bedroht.
- Obwohl die Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt teilweise angezogen haben, sind die Mietpreise teilweise weiter gesunken.

Somit bleiben Vorhersagen der Entwicklung weiter schwierig. Ein wichtiger Faktor am Ende der Kausalkette ist der Stadtumbau-Ost, der zumindest im laufenden und im nächsten Jahr ein großes Abrissvolumen umsetzen kann. Fundamental hängt die Wohnungsmarktentwicklung vom Gelingen einer wirtschaftlichen Stabilisierung der Region ab.